PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S2 - CVM nº 728

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 19.164.554/0001-52

Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

R$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRIMWLCRIHP6
CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRIMWLCRIHQ4
CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRIMWLCRIHR2

DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI 1ª SÉRIE, DOS CRI 2ª SÉRIE E DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM SOB OS NºS CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/173, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/174 E CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/175, RESPECTIVAMENTE, CONCEDIDOS EM 22 DE MARÇO DE 2024

Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* aos CRI.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**") realizou a emissão de, 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 3 (três) séries ("**CRI 1ª Série**", "**CRI 2ª Série**", "**CRI 3ª Série**" em conjunto, "**CRI**"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de março de 2024 ("**Data de Emissão**"), o valor total de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões e quinhentos mil reais) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderia ter sido, mas não foi aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) CRI adicionais ("**Lote Adicional**"), para distribuição pública nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), sob o regime misto de garantia firme de colocação para o Valor Total de Emissão (conforme definido abaixo) e melhores esforços de distribuição para o Lote Adicional ("**Oferta**"), equivalente a, na Data de Emissão, R$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, nas mesma condições dos CRI inicialmente ofertados, a critério da Emissora, conforme decisão conjunta com o **BANCO SAFRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**" ou "**Safra**") e com a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ, sob o nº 19.164.554/0001-52 ("**Devedora**"), observado que a emissão do Lote Adicional não ocorreu. A alocação dos CRI entre os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série foi realizada no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), com base na demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo).

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático e, portanto, não está sujeita à análise prévia da CVM, nos termos artigo 26, inciso VIII, item "b", da Resolução CVM 160, realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação das seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão** ("**B3**"), convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de termo de adesão: (i) **BANCO BTG PACTUAL 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 Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e (ii) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes Da Oferta**").

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2029, os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.191 (dois mil, cento e noventa e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030 e os CRI 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.191 (dois mil, cento e noventa e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030. **Para mais informações sobre a Data de Vencimento dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 3 deste Prospecto**. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (conforme definido abaixo), conforme fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). **Para mais informações sobre a fórmula de Atualização Monetária, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 3 deste Prospecto**. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("**Taxa DI**"), acrescida de *spread* (sobretaxa) correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI 1ª Série**"). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido abaixo) dos CRI 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita neste Prospecto e prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI 2ª Série**"), incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita neste Prospecto e prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano ("**Remuneração dos CRI 3ª Série**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série, a "**Remuneração**"). A Remuneração CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula descrita neste Prospecto e prevista no Termo de Securitização. **Para mais informações sobre a Remuneração, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 3 deste Prospecto**. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e investidores qualificados, assim definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**"). Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários em função de sua destinação, oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da 1ª (primeira) emissão da Devedora ("**Créditos Imobiliários**"), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, Em 3 (três) Séries para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024, conforme aditado, entre a Devedora, a Emissora, o Paulo César Petrini, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, nº 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo RGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("**CPF**") sob o nº 834.297.009-49 ("**Paulo**"), o Milton Goldfarb, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, nº 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98 ("**Milton**" e, em conjunto com o Paulo, "**Fiadores Pessoas Físicas**") e a One DI Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001- 77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295, na qualidade de fiadores ("**One DI**" e, em conjunto com o Paulo e o Milton, os "**Fiadores**" e "**Escritura de Emissão**", respectivamente). A Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei nº 14.430**") e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60 ("**Regime Fiduciário**"). O objeto do Regime Fiduciário foi destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora ("**Patrimônio Separado**"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Os CRI não contarão com garantias ou com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. A distribuição dos CRI será intermediada pelo Coordenador Líder. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, a Investidores Qualificados.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 24 A 59 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. 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 EMISSORA, DA DEVEDORA E/OU DOS CRI. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA". ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM NEM PELA ANBIMA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 5, DE 2 DE JANEIRO DE 2023, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** "CORPORATIVOS", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DO PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "A", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(II) CONCENTRAÇÃO:** "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(III) TIPO DE SEGMENTO:** "RESIDENCIAIS", CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS COMO APARTAMENTOS, CASAS OU LOTEAMENTO, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DO PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "E", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E **(IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO:** "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES**.

COORDENADOR LÍDER

Safra Investment Bank

DEVEDORA

AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

STOCCHE FORBES ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 22 de março de 2024.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Securitizadora 1

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3

2.4. Identificação do público-alvo 3

2.5. Valor Total de Oferta 3

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável: 3

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 16

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 16

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

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 23

3.4 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas 23

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 23

4. FATORES DE RISCO 24

4.1 Principais fatores de risco associados à oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo 24

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 60

5.1. Cronograma tentativo 60

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 62

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) 62

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 62

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 63

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 63

7.2. Inadequação do investimento 63

7.3. Eventual Modificação da Oferta 63

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 65

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 65

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 65

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 de Securitização; 65

8.4 Regime de Distribuição 66

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding* 66

8.6. Formador de Mercado 70

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 70

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 70

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 71

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI 71
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 71
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI 71
9.4. Política de investimento 71

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 72
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 72
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. 74
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. 74
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito. 74
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento. 74
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. 75
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 os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 75
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; 75
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 76
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 86
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 87

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 88
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 88
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 88

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 89
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios. 89
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. 89
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....90
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....90
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....93

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 112

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 114
14.1 Condições do Contrato de Distribuição. 114
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta. 119

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 121
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 121
Formulário de Referência da Emissora. 121
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 121
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; 121
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 122
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 122
15.6 Termo de securitização de créditos 122
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. 122

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 123
16.1. 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 124
16.2. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 124
16.3. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 124

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 125
17.1 Informações Adicionais dos CRI 125
17.2 Informações Adicionais da Devedora 127

18. DEFINIÇÕES 136

ANEXOS

Anexo I.	Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023	157
Anexo II	Aprovação Societária da Emissora	257
Anexo III	Estatuto Social da Emissora	265
Anexo IV	Estatuto Social da Devedora	283
Anexo V	Termo de Securitização e Aditamento	297
Anexo VI	Escritura de Emissão de Debêntures e Aditamento	863
Anexo VII	Declaração da Securitizadora	1181
Anexo VIII	Declaração de Veracidade da Emissora	1185
Anexo IX	AGE da Devedora	1189
Anexo X	ARS One DI	1211
Anexo XI	Contrato Social da One DI	1237
Anexo XII	Escritura de Emissão de CCI e Aditamento	1251
Anexo XIII	Cópia da Garantia Corporativa Estrangeira	1331
Anexo XIV	Tradução da Cópia da Garantia Corporativa Estrangeira	1343

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

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

NOS TERMOS DO §3º DO ARTIGO 17 E DO ITEM 2 DA SEÇÃO "INFORMAÇÕES DO PROSPECTO" DO "ANEXO E" DA RESOLUÇÃO CVM 160, SEGUE ABAIXO BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA. O SUMÁRIO ABAIXO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI.

RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 24 A 59 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b, da Resolução CVM 160, a Emissora realizou a sua 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade de CRI alocada na primeira série de CRI ("CRI 1ª Série"), na segunda série de CRI ("CRI 2ª Série") e na terceira série de CRI ("CRI 3ª Série") foi definida conforme a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), que a emissão de Lote Adicional não ocorreu e que alocação dos CRI entre as séries ocorreu no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitido em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista neste item, definindo a quantidade alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida correspondeu à quantidade total dos CRI objeto da Oferta. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes"). Os CRI são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora, em razão das Debêntures da 1ª (primeira) emissão da Devedora. A Oferta é coordenada pelo Coordenador Líder, nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*" celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e os Fiadores em 04 de março de 2024 ("Contrato de Distribuição"), e contou com a participação dos Participantes Especiais, conforme identificados no "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Anúncio de Início") e neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Prospecto Definitivo").

Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "b", da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão e melhores esforços de colocação para o Lote Adicional. Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar o Lote Adicional) serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação. Não obstante, os CRI que poderiam ter sido, mas não foram emitidos em decorrência do não exercício da opção do Lote Adicional seriam distribuídos em regime de melhores esforços de distribuição.

Nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160, após a divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento, que definiu **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais de CRI, e consequentemente a quantidade e volumes finais de emissão as Debêntures, considerando o não exercício da opção do Lote Adicional; e **(iii)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão de Debêntures. Não obstante, a alocação dos CRI entre as séries ocorreu no Sistema de Vasos Comunicantes.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, CONFORME DESCRITO NAS SEÇÕES 15.1 E 15.2 DESTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA.

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

QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO "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", CONSTANTE DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.

Breve Histórico da Emissora

A Virgo Companhia de Securitização (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A), foi constituída em 05 de março de 2007, como Imowel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A companhia obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 02/07/2007.

A atividade principal da companhia é securitização de créditos imobiliários e do agronegócio mediante a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou do Agronegócio.

No final de 2015, após reestruturação societária, a empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição de outras securitizadoras, adquirindo assim a Nova Securitização S. A., a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A.

Outras aquisições foram feitas entre 2017 e 2019, como a Brasil Plural Securitizadora S.A e a Beta Securitizadora.

Em julho de 2019 a Companhia emitiu debêntures com destinação específica para aquisição das ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada Virgo II Companhia de Securitização.

Em 14 de junho de 2021 a Companhia realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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

Ofertas Públicas Realizadas

Em 26 de fevereiro de 2024, a Securitizadora possuía 695 séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total R$ 61.812.728.285,85 (sessenta e um bilhões e oitocentos e doze milhões e setecentos e vinte e oito mil e duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos).

Em 26 de fevereiro de 2024, as 695 séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Nenhuma das emissões da Securitizadora conta com coobrigação da Securitizadora.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitido pela Emissora corresponde a R$ 67.039.599.478,38 (sessenta e sete bilhões e trinta e nove milhões e quinhentos e noventa e nove mil e quatrocentos e setenta e oito reais e trinta centavos).

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

Principais concorrentes

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

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

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30/09/2023 era de R$ 44.549.000,00 (quarenta milhões e quinhentos e quarenta e nove mil reais).

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

Negócios com Partes Relacionadas

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

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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 imobiliários. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

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 CRI. 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.

Governança Corporativa

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

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

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

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Salvo pela 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.

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 Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.

Diretoria

A diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 07 (sete) membros eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com os Investidores; 01 (um) Diretor de Operações, 01 (um) Diretor de Gente e Inovação, 01 (um) Diretor de Tecnologia e 01 um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelos Diretores, salvo pelo Diretor de Compliance, que não poderá acumular funções.

Os membros da Diretoria têm amplos poderes de gestão dos negócios sociais para a prática de todos os atos e realização de todas as operações que se relacionem com o objeto da Companhia, segundo as diretrizes e normas determinadas pelo Conselho de Administração, podendo contrair Empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da Companhia. Compete a Diretoria, o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Principais Fatores de Risco da Emissora

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. 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.

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", item "Riscos da Oferta", na página 27 deste Prospecto, sendo eles: (i) "A Securitizadora é dependente de registro de companhia aberta"; (ii) "Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta"; (iii) "Administração e desempenho da Securitizadora e a importância de uma Equipe Qualificada"; (iv) "Riscos relacionados à redução dos incentivos fiscais para a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)"; e (v) Crescimento da Emissora e seu capital.

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

(i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

(ii) Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição com garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, sendo que o Lote Adicional seria distribuído, caso tivesse sido emitido, sob o regime de melhores esforços de distribuição, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição; e

(iii) A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a Investidores Profissionais e a Investidores Qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores", respectivamente), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim descritas no item 8.5. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

A totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Oferta corresponde a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais correspondentes aos CRI 1ª Série; (ii) R$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais) correspondentes aos CRI 2ª Série; e (iii) R$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) correspondentes aos CRI 3ª Série, conforme definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Os CRI foram emitidos em 3 (três) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade dos CRI	A quantidade de CRI emitidos foi de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observado que foram alocados 42.296 (quarenta e dois mil duzentos e noventa e seis) CRI 1ª série, 44.252 (quarenta e quatro mil duzentos e cinquenta e dois) CRI 2ª série e 63.452 (sessenta e três mil quatrocentos e cinquenta e dois) CRI 3ª Série, conforme definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a possibilidade de emissão de Lote Adicional e que alocação dos CRI entre as séries ocorreu no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitido em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista neste item, definindo a quantidade alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida correspondeu à quantidade total dos CRI objeto da Operação de Securitização. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries.
Opção de Lote Adicional	A quantidade de CRI inicialmente ofertada poderia ter sido, mas não foi aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) CRI adicionais ("Lote Adicional"), totalizando até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM.
Código ISIN dos CRI 1ª Série	BRIMWLCRIHP6
Código ISIN dos CRI 2ª Série	BRIMWLCRIHQ4
Código ISIN dos CRI 3ª Série	BRIMWLCRIHR2
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Classificação dos CRI	Nos termos do artigo 4º das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como "Residencial", "Concentrados", "Apartamentos ou casas", "Valor Mobiliário Representativo de Dívida".
Data de Emissão	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de março de 2024.
Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e/ou de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a vigência **(a)** dos CRI 1ª Série será de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-

	se, portanto, em 15 de março de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"); **(b)** dos CRI 2ª Série será de 2.191 (dois mil, cento e noventa e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"); e **(c)** dos CRI 3ª Série será de 2.191 (dois mil, cento e noventa e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI 3ª Série" e, quando mencionada em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, as "Datas de Vencimento").
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	B3.
Atualização Monetária dos CRI 1ª Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, não será atualizado monetariamente.
Atualização Monetária dos CRI 2ª Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária dos CRI 2ª Série") a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI 2ª Série, 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, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série"). A Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será calculada conforme a fórmula abaixo: $$VN_a = VN_e \times C$$ onde: **VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; **VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e **C** = fator acumulado 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 "NI_k", variando de 1 até n; "**n**" = número total de números índices considerados na Atualização Monetária CRI 2ª Série, sendo "n" um número inteiro; "**NI_k**" = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja na própria Data de Aniversário (conforme abaixo definido) ou em data posterior no respectivo mês de atualização. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja, em agosto de 2024, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2024, divulgado no mês de agosto de 2024; "**NI_{k-1}**" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k"; "**dup**" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Início de Rentabilidade dos CRI 2ª Série ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e "**dut**" = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário (inclusive), e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a 1ª Data de Aniversário, considera-se o "dut" como sendo 20 (vinte) Dias Úteis. Observações: **(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" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. **(iv)** o fatore resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados 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; e **(vii)** caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator "C" um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir: $$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + projeção)$$ Onde: **Nikp** = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; NI_{k-1} = conforme definido acima; e **Projeção** = corresponde à variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização. O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice do IPCA correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.
Atualização Monetária dos CRI 3ª Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 1ª Série"). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte formula: **J = *VNe* x (*FatorJuros* – 1)** Onde: "J" = valor da Remuneração dos CRI 1ª Série, devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "Vne" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "FatorJuros" = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: Fator Juros = (Fator DI x Fator *spread*) onde: Fator DI = produtório das taxas DI-*Over*, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$ onde: nDI = número total de taxas DI-*Over*, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro. K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n"; TDI_k = Taxa DI-*Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma: $$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ onde: DI_k = Taxa DI-*Over*, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

	Fator *spread* = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\boldsymbol{Fator\ Spread} = \left(\frac{\boldsymbol{Spread}}{\boldsymbol{100}} + \boldsymbol{1}\right)^{\frac{\boldsymbol{DP}}{\boldsymbol{252}}}$$ onde: *spread* = 2,0000 (dois inteiros) DP = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do Primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Período de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro: **(i)** Efetua-se o produtório dos fatores diários (1+ TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado. **(ii)** Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. **(iii)** O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. **(iv)** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo. **(v)** Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) dias úteis de defasagem. exemplo: para cálculo no dia 15, o DIk considerado será o publicado no final do dia 11, considerando que os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis. A definição da taxa final da Remuneração dos CRI 1ª Série foi refletida por meio de aditamento ao Termo de Securitização, formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*.
Remuneração dos CRI 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 2ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, a "Remuneração"), incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série obedecerá à seguinte fórmula: J = Vna x (Fator Juros – 1) onde: J = valor da Remuneração dos CRI 2ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator *Spread* = fator *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma: $$FatorSpread = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$ onde, *spread* = 7,9605 (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos) DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.
Remuneração dos CRI 3ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série"). A Remuneração CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: **J = *VNe* x (*FatorJuros* – 1)** Onde: "J" = valor da Remuneração dos CRI 3ª Série, devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

<table>
<tr><td></td><td>"Vne" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
"Fator Spread" = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:
Fator Spread = (Spread/100+1)^(DP/252)
onde:
spread = 12,7014 (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos)
DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.</td></tr>
<tr><td>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</td><td>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração será paga pela Emissora, semestralmente, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no Anexo I ao Termo de Securitização, e descritos abaixo (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"):
<table>
<tr><th colspan="4">Cronograma de Pagamentos CRI 1ª Série</th></tr>
<tr><th>N</th><th>Data de Pagamento</th><th>Tai</th><th>Incorpora Juros?</th></tr>
<tr><td>1</td><td>16/09/2024</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>2</td><td>17/03/2025</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15/09/2025</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>5</td><td>15/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15/03/2027</td><td>33,3333%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>7</td><td>15/09/2027</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>8</td><td>15/03/2028</td><td>50,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15/09/2028</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>10</td><td>15/03/2029</td><td>100,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><th colspan="4">Cronograma de Pagamentos CRI 2ª Série</th></tr>
<tr><th>N</th><th>Data de Pagamento</th><th>Tai</th><th>Incorpora Juros?</th></tr>
<tr><td>1</td><td>16/09/2024</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>2</td><td>17/03/2025</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15/09/2025</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>5</td><td>15/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>7</td><td>15/09/2027</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>8</td><td>15/03/2028</td><td>33,3333%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15/09/2028</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>10</td><td>15/03/2029</td><td>50,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>11</td><td>17/09/2029</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>12</td><td>15/03/2030</td><td>100,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><th colspan="4">Cronograma de Pagamentos CRI 3ª Série</th></tr>
<tr><th>N</th><th>Data de Pagamento</th><th>Tai</th><th>Incorpora Juros?</th></tr>
<tr><td>1</td><td>16/09/2024</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>2</td><td>17/03/2025</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15/09/2025</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>5</td><td>15/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>7</td><td>15/09/2027</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>8</td><td>15/03/2028</td><td>33,3333%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15/09/2028</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>10</td><td>15/03/2029</td><td>50,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>11</td><td>17/09/2029</td><td>0,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
<tr><td>12</td><td>15/03/2030</td><td>100,0000%</td><td>NÃO</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Repactuação</td><td>Não há.</td></tr>
</table>

Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I ao Termo de Securitização e descritos no item "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI" acima. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula: AMi=VNe x TAi Onde: AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe= Conforme acima definido; TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I" ao Termo de Securitização.
Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série	O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I ao Termo de Securitização e descritos no item "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI" acima. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula: Ami=Vna x Tai Onde: Ami = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Vna= Conforme acima definido; Tai = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I" ao Termo de Securitização.
Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I ao Termo de Securitização e descritos no item "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI" acima. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula: AMi=VNe x TAi Onde: AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe= Conforme acima definido; TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I" ao Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária dos CRI	A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI caso seja realizada a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série pela Devedora, com o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI à Emissora, nos termos da Escritura de Emissão. Em qualquer caso, a Amortização Extraordinária dos CRI, com base no saldo devedor com relação ao valor total da Emissão, estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série ou dos CRI 3ª Série, conforme o caso. Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (a) para os CRI 1ª Série: o valor equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, conforme fórmula abaixo: Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI = $[(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$ onde: **P** = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento; **DU** = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária dos CRI 1º Série até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série; **SD** = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série. (b) Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre:

	(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo: $$VP = \sum_{k=1}^{n} (\frac{VNEk}{FVPk})$$ Onde: **VP** = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 2ª Série; **VNEk** = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série; **n** = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 2ª Série, sendo "n" um número inteiro; **FVPk** = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: $$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$ Onde: nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda. (c) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série será equivalente ao maior entre: **(i)** a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(ii)** o valor presente da soma das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI 3ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet1, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo: $$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$ onde: VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 3ª Série; VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização; n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro; FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

	$$FVPk = [(1+ Taxa\ DI)]^{\wedge} (nk/252)$$ onde: nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda. Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.
Resgate Antecipado dos CRI	A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme definido na Escritura de Emissão); **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA e/ou sobre a taxa substitutiva da Taxa DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores das respectivas séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva IPCA e/ou da taxa substitutiva da Taxa DI, nos termos dispostos no Termo de Securitização.
Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures	Haverá resgate antecipado dos CRI, em conjunto ou de determinada Série dos CRI, conforme o caso, na hipótese prevista no Termo de Securitização. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (a) para os CRI 1ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e (iii) de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, conforme fórmula abaixo: $$\text{Prêmio do Resgate} = [(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$ onde: P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento; DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures referente aos CRI 1ª Série até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série; SD = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. (b) para os CRI 2ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures do CRI 2ª Série, e dos Encargos Moratórios e de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration*

	aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula abaixo: $$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)$$ Onde: VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 2ª Série; VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série; n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 2ª Série, sendo "n" um número inteiro; FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: $$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$ Onde: nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures referente aos CRI 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda. (c) para os CRI 3ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre: **(i)** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(ii)** O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI 3ª Série, e dos Encargos Moratórios e de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet2, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo: $$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)$$ onde: VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 3ª Série; VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série; n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro; FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: $$FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{\wedge}\ (nk/252)$$ onde: nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda. Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.
Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário	Haverá resgate antecipado dos CRI na hipótese prevista no Termo de Securitização. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário, o valor devido pela Emissora será equivalente a: **(i)** em relação a cada um dos CRI 1ª Série será equivalente ao Valor

2 https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

	Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e, para o caso dos CRI 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, e, para o caso dos CRI 3ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) dos tributos incidentes sobre os valores devidos aos Titulares de CRI, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário, conforme aplicável; e (iv) e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização.
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento: **(i)** A Emissora deverá realizar, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, por meio da "Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI", informando-os sobre: **(a)** se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; **(b)** o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; **(c)** a forma e o prazo de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(d)** a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(e)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e (ii) Após a publicação da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Emissora no prazo e na forma dispostos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual ocorrerá em uma única data para todos os CRI objetos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de CRI que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de CRI proposto pela Devedora, se for o caso, será facultado à Devedora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das respectivas séries, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora ou cláusula de subordinação.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures que lastreiam os CRI, são oriundos da 1ª (primeira) emissão de Debêntures da Devedora.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

Existência ou não de Regime Fiduciário	Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, em favor dos Titulares de CRI, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Eventos de Insolvência da Securitizadora: a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado: **(i)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(ii)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora. Eventos de Descumprimento da Securitizadora: a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar eventual liquidação do Patrimônio Separado. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado: **(i)** não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora; **(ii)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado; **(iii)** caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização; ou **(iv)** decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à Administração Pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme definido no Termo de Securitização).
Tratamento Tributário	As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. **(i)** Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos mencionados abaixo: Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil: (a) Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, incisos II e IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. (b) Pessoas jurídicas: Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995). (c) Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

	1. IRRF – Antecipação: O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração. 2. Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução Normativa n° 1.585. 3. Tributação corporativa: Não obstante a dispensa 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 submetidos à tributação corporativa aplicável. 4. Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas 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. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução Normativa n° 1.585. 5. Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa n° 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa 1.585). 6. PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). 7. Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis. **(ii)** Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais (a) Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585. (b) Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014 e que não sejam domiciliados em JTF 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 JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%. (c) Isenção sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil. **(iii)** Conceito JTF. (a) Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

	(b) A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria n° 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei n° 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei n° 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024. **(iv)** Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **(v)** Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2°, inciso V e VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **(vi)** Discussões Legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.
Outros, direitos, vantagens e restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Investidores. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta entre Investidores Qualificados. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora direta ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas, para o pagamento de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, ainda não incorridos pela Devedora, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma dos imóveis descritos abaixo ("Imóveis Lastro" e "Destinação de Recursos", respectivamente). Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados de forma definitiva e final os recursos captados por meio das Debêntures não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações com partes relacionadas da Devedora e/ou das SPEs.

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matricula	Endereço						
Modern Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	236.940	Avenida Onze de Junho nºs 925, 927, 933, 935, 937, 945, 949, 951 (casas nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8), 953 e 957, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE ONZE DE JUNHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	sim	Não	11.831.000	8%	Não
Modern Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	278.538	Rua Princesa Isabel nºs 202/208 e 226/232, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE PRINCESA ISABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.225.000	2%	Não
My One Estação Fradique Coutinho	10º da cidade de São Paulo	161.929	Rua Potiguar Medeiros nºs 67 e 81, no 45º Subdistrito – Pinheiros, Cidade de São Paulo	ONE POTIGUAR MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.007.000	0,5%	Não
Nex One Vila Nova	4º da cidade de São Paulo	202.816	Avenida Santo Amaro nºs 1.386, 1.390, 1.408 e 1.420, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	NEX ONE VILA NOVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	4.300.000	3%	Não
My One Estação Japão Liberdade	1º da cidade de São Paulo	133.338	Rua Américo de Campos nº 39, no 2º Subdistrito – Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE AMÉRICO DE CAMPOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.286.000	1%	Não
Edge Cambuí	1º da cidade de Campinas	148.601	Avenida Maria Monteiro nº 741, Lote 026-UNI, Quadra 13, Quarteirão 00087, em Cambuí,	ONE MARIA MONTEIRO EMPREENDIMENTOS	Sim	Não	10.000.000	6,5%	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matricula	Endereço						
			Campinas, Estado de São Paulo	IMOBILIÁRIOS SPE LTDA					
My One Estação Perdizes	2º da cidade de São Paulo	26.611	Avenida Sumaré nº 85, com fundos para Rua Turiassu sem número, no 19º Subdistrito - Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE DI 45 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.025.000	2%	Não
My One Estação Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	284.545	Avenida Santo Amaro nº 3.651 e 3.665, no 30º Subdistrito – Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE DI 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	6.362.000	4%	Não
Nex One Paraiso	1º da cidade de São Paulo	135.786	Rua Cubatão nºs 664, 666/666A, 674, 678, 686, 688/690 e 706 e Rua Estela nºs 213/215, 233 e 235, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, Cidade de São Paulo	ONE DI 9 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	884.000	0,5%	Não
Nex One João Cachoeira	4º da cidade de São Paulo	204.522	Rua João Cachoeira nºs 1.712, 1.714, 1.722 e s/nºs, e à Rua Doutor Fadlo Haidar nºs 38, 48 e 54, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE JOÃO CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.280.000	2%	Não
Nex One Aimberê	2º da cidade de São Paulo	139.629	Rua Aimberê nºs 426, 436 e 448 e Rua Cayowaa nº 571, no 19º Subdistrito – Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE AIMBERÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Sim	Não	8.800.000	6%	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matricula	Endereço						
Atmos	14º da cidade de São Paulo	246.082	Rua Inhambu nºs 1.177, 1.185, 1.197 e 1.213, esquina com a Avenida Pavão nº 464, 24º Subdistrito - Indianópolis, Cidade de São Paulo	ONE INHAMBU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	5.200.000	3,5%	Não
Nex One JK	4º da cidade de São Paulo	207.150	Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nºs 451 e 457, com frentes também para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e Rua João Cachoeira, na quadra completada pelas Ruas Professor João Brito e Príncipe Real, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 28 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.900.000	9,5%	Não
My One Estação Conceição	8º da cidade de São Paulo	208.011	Avenida Leonardo da Vinci nºs 392, 396/400, 406, 410, 414 e 420 da Vila Guarani, em Jabaquara - 42º Subdistrito, Cidade de São Paulo	RB LEONARDO DA VINCI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.400.000	9%	Não
Nex One Artur Prado	1º da cidade de São Paulo	138.422	Rua Artur Prado nº 456, no 2º Subdistrito - Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE DI 35 EMPREEENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	14.500.000	9,5%	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matricula	Endereço						
Nex One Pererira Coutinho	4º da cidade de São Paulo	207.745	Avenida Santo Amaro s/nº, nº 87 e nºs 1.013, 1.015 e 1.019, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	11.600.000	7,5%	Não
My One Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	246.055	Rua Mirassol nºs 297, 313, 315, 325, 333 e 341, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE MIRASSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	10.000.000	6,5%	Não
Cidade Jardim	13º da cidade de São Paulo	110.250	Avenida Cidade Jardim, no 20º Subdistrito Jardim América, Nesta Cidade de São Paulo	One Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	7.000.000	4,5%	Não
Joaquim Floriano	4º da cidade de São Paulo	203.706	Rua Joaquim Floriano, n.ºs 342/350 334/336 e 328/326 e à Rua Virgilio Várzea n.º 135, no 28º Subdistrio – Jarim Paulista, São Paulo	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	9.400.000	6,5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	57.694	Alameda Itú, n.º 235, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	199.299	Alameda Itú, n.º 225, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	96.053	Alameda Itú, n.º 251, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não

Os recursos poderão ser aportados pela Devedora para as suas respectivas controladas, em sociedades de propósito específico ("SPEs"), com o objetivo de cumprir a Destinação de Recursos, por meio de: (i) contribuição de capital; ou (ii) qualquer outra forma permitida pela legislação ou regulamentação aplicável, ou ainda, com base em manifestação de autoridade competente, se houver, sendo certo que a comprovação da Destinação de Recursos se dará mediante apresentação dos documentos indicados abaixo, conforme aplicável.

b) eventual obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

A comprovação da Destinação dos Recursos será feita por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação Futuro"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior e demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), obrigou-se a Devedora a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário com cópia para a Securitizadora, semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre até o dia 31 de março e 30 de setembro de cada ano ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação em 30 de setembro de 2024): **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI de cada série, observado o valor alocado entre as séries, ou **(ii)** até a comprovação de utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro.

c) a data limite para que haja essa destinação

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Cláusula 3.2., item (d), abaixo, ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes desta Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral dos Titulares de CRI e/ou da Securitizadora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos na forma prevista na Cláusula 3.2., item (a) acima, até (i) a Data de Vencimento dos CRI, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, ou (ii) que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS							
Imóvel Lastro	**Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para cada Imóvel Lastro**	**1º semestre fiscal 2024**	**2º semestre fiscal 2024**	**1º semestre fiscal 2025**	**2º semestre fiscal 2025**	**1º semestre fiscal 2026**	**2º semestre fiscal 2026**
Modern Vila Clementino	8%	**R$20.600.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$28.700.000,00**	**R$28.700.000,00**
Modern Campo Belo	2%						
My One Estação Fradique Coutinho	0,5%						
Nex One Vila Nova	3%						
My One Estação Japão Liberdade	1%						
Edge Cambuí	6,5%						
My One Estação Perdizes	2%						
My One Estação Campo Belo	4%						
Nex One Paraiso	0,5%						
Nex One João Cachoeira	2%						
Nex One Aimberê	6%						
Atmos	3,5%						
Nex One JK	9,5%						
My One Estação Conceição	9%						
Nex One Artur Prado	9,5%						
Nex One Pererira Coutinho	7,5%						
My One Vila Clementino	6,5%						
Cidade Jardim	4,5%						
Joaquim Floriano	6,5%						
Alameda Itú (matrícula 57.694)	2,5%						
Alameda Itú (matrícula 199.299)	2,5%						
Alameda Itú (matrícula 96.053)	2,5%						

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2020	R$ 48.879.421
01 a 12 de 2021	R$ 131.445.545
01 a 12 de 2022	R$ 148.617.036
Total	R$ 328.942.002

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 providencias que serão adotadas

Não aplicável.

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

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.4 acima

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos direitos creditórios imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora e da Devedora 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 Emissora e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Este Prospecto Definitivo contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e/ou 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 Emissora e a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

4.1 Principais fatores de risco associados à oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo

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

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela 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 patrimônios são administrados separadamente.

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos investidores.

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 deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

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

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI.

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 dos CRI.

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, na hipótese de não pagamento das Despesas pela Devedora, ou desvio do pagamento efetuado, haverá perdas para os Titulares de CRI, na medida em que as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, pelos Titulares de CRI.

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescer aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *gross-up* dos novos tributos.

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

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento.

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em caso de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários, de modo que terão seu horizonte original de investimento reduzido.

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

Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário.

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

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

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

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

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

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

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

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

e) riscos da Oferta

Falta de liquidez dos CRI.

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

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

Adicionalmente, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, tendo em vista que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de público-alvo previstas no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, no artigo 51, parágrafo segundo da Resolução CVM 60, e no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Não há qualquer garantia de que o Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, podendo a alienação dos CRI causar prejuízos ao seu titular.

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

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

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder da Oferta poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

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

Risco de formalização.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na constituição, originação e na formalização dos Créditos Imobiliários ou eventuais restrições de natureza legal ou regulatória podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária,

também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Falhas de formalização da Fiança poderão torná-la ineficaz e os Titulares de CRI poderão ser afetados de forma adversa, em caso de inadimplemento da Devedora.

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

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

A concessão de crédito representado pelas Debêntures lastro dos CRI foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

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

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos Titulares de CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir do 30º (trigésimo) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026 (inclusive) e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Adicionalmente, haverá o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário; **(ii)** caso ocorra algum dos Eventos de Inadimplemento Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Inadimplemento Não Automático; **(iii)** caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração.

Nesses casos, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

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

Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Titulares de CRI à referida oferta.

Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a aceitação do percentual mínimo indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, mesmo que os Titulares de CRI não tenham, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes aos CRI.

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 do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante 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, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais por parte de terceiros. Nesses casos, caso assim deliberado em Assembleia Especial de Investidores pelos Titulares de CRI, a Securitizadora poderá se valer de procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para ressarcimento de prejuízos, por conta e ordem do Patrimônio Separado, o que poderá gerar custos adicionais aos Titulares de CRI.

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

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

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

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e, em certos casos, há a exigência de quórum de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação, 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

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

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter afetado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A Remuneração dos CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. 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 de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode ter reduzido a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, o que poderá afetar adversamente o investimento nos CRI. O Coordenador Líder não tem como garantir que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

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

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta.

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

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 veracidade, consistência e suficiência 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 nos Prospectos 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 dos Prospectos podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

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

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito.

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e aos Fiadores, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, à Devedora e aos Fiadores, para além dos que constam deste Termo de Securitização, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI.

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

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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, 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: Menor / Materialidade: Médio

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures 1ª Série serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures 1ª Série. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI 1ª Série serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI 1ª Série a ser pago ao Titular de CRI dos CRI 1ª Série poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI dos CRI 1ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Médio

Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento

A Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI dos CRI 2ª Série, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI dos CRI 2ª Série.

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

Risco de existência, constituição e suficiência das Garantias

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Garantias. O processo de excussão das Garantias (conforme abaixo definido), tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos titulares dos CRI.

A excussão da Garantia Corporativa Estrangeira (conforme abaixo definido), por sua vez, está sujeita a leis e regulamentos do estado de Delaware, dos Estados Unidos da América. O processo de excussão dessa garantia, portanto, deverá ser conduzido fora do Brasil e poderá ser mais complexo, custoso e demorado, o que pode fazer com que os titulares de CRI demorem a receber os recursos oriundos dessa excussão.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente o percentual das Obrigações Garantidas assumido por cada garantidor. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Ainda, observado que cada garantidor se obrigou perante o limite de 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, os valores obtidos com eventual excussão das Garantias não serão suficientes para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, e, consequentemente, não haverá recursos suficientes para fazer face ao pagamento dos titulares de CRI.

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

Risco da inexistência de classificação de risco dos CRI

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

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

Risco de não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, referidas despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado, e caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares

de CRI, por meio da Assembleia Especial de Investidores, aprovarem o aporte de recursos, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em se instalando, na forma prevista no Termo de Securitização, os Titulares de CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário. Portanto, caso a Devedora não aporte os recursos necessários para recomposição do Fundos de Despesas e manutenção dos CRI, a cada ano, existe o risco de os CRI serem resgatados, com a entrega aos Titulares de CRI das Debêntures emitidas pela Devedora.

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

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme definido no ato de integralização dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI integralizadaos em cada data de integralização, em função das condições de mercado e desde que aplicado de forma igualitária entre os CRI integralizados em uma mesma data e de uma mesma série. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

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

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

f) riscos relacionados à Emissora

Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta

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 Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento comprovado das disposições previstas no Termo de Securitização, em decisão judicial transitada em julgado.

A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, praticados com culpa ou dolo, apurados em decisão judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Securitizadora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

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

A Securitizadora é dependente de registro de companhia aberta

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

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

A Emissora, a Devedora, os Fiadores e a Garantidora estão sujeitos a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora, a Devedora, os Fiadores e a Garantidora estão sujeitos a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, a Devedora, os Fiadores e a Garantidora, 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 e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar no vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI. Não há garantias de que a Devedora, os Fiadores e Garantidora terão capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar ou impedir o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ainda, a exequibilidade do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira depende das limitações e dos procedimentos legais impostos pela legislação da localidade da sede da Garantidora. Dessa forma, em caso de eventual necessidade de execução da Garantia Corporativa Estrangeira, a legislação aplicada para a execução do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira será diferente daquela aplicada para a execução dos demais bens e ativos da Devedora, o que poderá vir a afetar negativamente o valor a ser recebido pelos Debenturistas e, consequentemente pelos Titulares de CRI.

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

Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos das Debêntures que lastreiam os CRI.

Os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das Remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI.

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

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

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

O Patrimônio Separado, 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 dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e consequentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos 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 Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

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

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação dos Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir 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 os fins de receber os respectivos Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, 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, resultando em prejuízo aos Titulares de CRI.

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 30 de setembro de 2023, o capital social da Emissora era de R$ 44.549.000,00 (quarenta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e nove mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 29,70% (vinte e nove inteiros e setenta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

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

Ausência de Coobrigação da Emissora.

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

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

Crescimento da Emissora e 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 fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Riscos relativos à Redução dos incentivos fiscais para aquisição de CRIs.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Administração e desempenho da Securitizadora e a importância de uma Equipe Qualificada.

A capacidade da Securitizadora 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 Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia securitizadora, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Risco relacionado a fornecedores da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Riscos de potencial conflito de interesse

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

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

A presente Oferta está 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 de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII e do artigo 19 do Capítulo VIII do Código de Ofertas Públicas.

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.

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

Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora.

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

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

g) riscos relacionados à Devedora

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Devedora poderá dificultar as vendas da Devedora, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar as vendas da Devedora, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

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

O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, e o valor de mercado dos terrenos que a Devedora pretende adquirir pode subir, o que poderá impactá-la adversamente

A Devedora mantém uma quantidade de terrenos em estoque razoável para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa a Devedora.

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no mercado paulista de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

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

Risco de existência, constituição e suficiência das Garantias.

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Fianças e do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira.

O processo de excussão da Fiança e do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiras, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle da Emissora. Considerando a limitação de cada um dos Fiadores e da Garantidora de até 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, o produto da excussão pode não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

A excussão do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira, por sua vez, está sujeita a leis e regulamentos do estado de Delaware, Estados Unidos da América. O processo de excussão dessa garantia, portanto, deverá ser conduzido fora do Brasil e poderá ser mais complexo, custoso e demorado, o que pode fazer com que a Emissora e, consequentemente, os Titulares de CRI demorem a receber os recursos oriundos dessa excussão.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Caso os valores obtidos com a excussão das Garantias não sejam suficientes para o pagamento, no todo ou em parte, das Obrigações Garantidas, conforme acima previsto, não haverá recursos suficientes para fazer face ao pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

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

Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora.

A Devedora controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende

do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá. Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

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

A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos, ter êxito na colocação de valores mobiliários e/ou obtê-los ou emiti-los, conforme o caso, a termos atrativos, o que pode causar um efeito relevante e adverso na Devedora.

A captação de recursos por meio de financiamentos ou mútuos pela Devedora ou de emissão de valores mobiliários no âmbito do mercado de capitais e o refinanciamento de empréstimos existentes são fundamentais para suas operações correntes, para implementação de sua estratégia e para seu crescimento. A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos ou mútuos, ter êxito na colocação de valores mobiliários no mercado e/ou obtê-los ou emiti-los, conforme o caso, a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital ou cumprir suas obrigações financeiras. Os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito e por fatores político-econômicos, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis. Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamentos, mútuos, ter êxito na colocação de valores mobiliários de sua emissão no mercado ou de refinanciar suas dívidas quando necessário ou se não puderem obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, a Devedora pode não conseguir satisfazer suas necessidades de capital, cumprir suas obrigações financeiras ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados operacionais, afetando sua capacidade financeira e consequentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Titulares de CRI.

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

Risco de Concentração dos Negócios da Devedora no Estado de São Paulo.

Os negócios da Devedora estão concentrados no Estado de São Paulo. Em decorrência disso, a atividade da Devedora é influenciada significativamente pelas condições econômicas e demais características deste estado. Em 01 de março de 2024, 100% dos empreendimentos imobiliários da Devedora estavam localizadas no Estado de São Paulo e 100% do faturamento se encontravam ou resultava de tal Estado. Em decorrência disso, os negócios da Devedora são sensíveis às condições econômicas e aos demais fatores que afetam o Estado de São Paulo, tais como mudanças nos níveis de renda da população, inclusive em face das modificações e/ou revogações em programas de auxílio governamental (tais como o Bolsa Família e, inclusive o auxílio emergencial concedido pelo governo no âmbito da pandemia de COVID-19), custo de energia, nível de concorrência, imóveis, seguro, impostos, aluguéis, clima, fatores demográficos e disponibilidade de mão de obra. Caso haja desaceleração da economia deste Estado ou ocorram mudanças significativas em quaisquer condições relativas aos fatores acima mencionados, as atividades e os resultados da Devedora poderão ser afetados adversamente, consequentemente podendo afetar os titulares dos CRI.

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

Caso a Devedora não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, ou caso haja um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.

A Devedora tem como prática promover financiamento a seus clientes até a conclusão da fase de construção e os orienta a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, a Devedora continua a financiar esse cliente. Nestes casos, a Devedora busca emitir Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de cessão de crédito, ou de operações estruturadas de securitização de créditos por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"). Residualmente, nos casos em que a Devedora não consiga repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. A Devedora pode não ser capaz de continuar a repassar a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente o seu fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que a Devedora financia os seus clientes, está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o seu fluxo de caixa, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais, o que pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

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

A Devedora compartilha a propriedade de determinados empreendimentos com outros proprietários os quais podem vir a apresentar interesses divergentes e competitivos em relação aos interesses da Devedora.

Em alguns empreendimentos a Devedora tem a propriedade dos imóveis dividida com outros proprietários (condôminos) cujos interesses podem diferir dos interesses da Devedora. Sendo assim, para determinados atos de gestão previstos nas convenções de condomínio, como, por exemplo, orçamentos anuais, a Devedora depende da anuência desses proprietários para a tomada de determinadas decisões, o que pode gerar impasses e afetar os empreendimentos envolvidos. Adicionalmente, a Devedora está sujeita a potenciais dificuldades financeiras ou falência desses condôminos podendo causar efeito adverso para a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora. Caso a Devedora não seja capaz de atingir quórum suficiente para a aprovação de determinadas deliberações, pode não conseguir implantar adequadamente suas estratégias de negócio, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ainda, tendo em vista que os critérios para aprovação de projetos dependem da legislação municipal, caso a lei local exija a assinatura e apresentação de documentos de todos os proprietários de imóvel para a emissão de alvarás de aprovação/execução de obras, o processo de aprovação de projetos relacionados ao imóvel poderá atrasar o cronograma estipulado e/ou mostrar-se inviável e, consequentemente, afetar adversamente os negócios e resultados financeiros da Devedora.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPEs e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser

obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. a Devedora pode enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispender recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros, poderão diminuir a rentabilidade da Devedora, prejudicar sua reputação, bem como sujeitá-lo a eventual imposição de indenizações e, consequentemente, o afetar adversamente.

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos da Devedora ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos cíveis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação e a qualidade dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afeta-lo adversamente, incluindo suas vendas e seu crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitá-lo a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que pode aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os seus

resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos da Devedora podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos a sua reputação perante o mercado, afetando sua capacidade de venda de novos projetos.

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

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público.

A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Devedora, e impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Média

A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, observado que do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas classes média-baixa e média, também dependem de empréstimos bancários para financiar suas aquisições e de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de financiamento para ele ou para potenciais compradores de imóveis, e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para a Devedora ou para estes compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento de obras ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação ("SFH"), do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") ou de utilização dos recursos do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Devedora financiar suas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, reduzindo a demanda pelos seus imóveis residenciais e gerando um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus

resultados operacionais, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O negócio e os resultados das operações da Devedora, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora pode ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, nos negócios e resultados das operações da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú e Bradesco — concentravam 55,7% dos ativos totais.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 97,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. Referida situação pode afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A utilização de colaboradores terceirizados pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das Controladas da Devedora, especialmente no que diz respeito aos serviços operacionais dos empreendimentos pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às Controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas Controladas, independentemente de ser assegurado à Devedora e às Controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

As parcerias da Devedora podem não ser bem-sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora.

Além das parcerias existentes, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") para cada empreendimento, a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. As parcerias estabelecidas pela Devedora, se mal-sucedidas, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

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

Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que pode afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do Habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora. A referida situação pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

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

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, a estratégia de negócios da Devedora.

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja mal-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais, ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, e não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja mal-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa, o que pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

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

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n° 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou "LGPD") regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de um sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa. Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), autoridade responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas previstas na LGPD.

A Devedora a está sujeita de forma isolada ou cumulativa, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; obrigação de divulgação de incidente; (b) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (c) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período,; (d) bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais; e (e) multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50 milhões por infração.

A Devedora armazena dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal de seus negócios. A Devedora não pode garantir a segurança dos dados devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que foram introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica, diante da ainda atual estruturação da ANPD. A Devedora poderá ser alvo de sanções caso não consiga demonstrar conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, se sujeitando a perdas financeiras e de reputação, o que pode afetar significativamente os resultados financeiros da Devedora, e, consequentemente, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora, o que pode impactar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Risco relativo ao falecimento dos Fiadores Pessoas Físicas

Em caso de falecimento de qualquer dos Fiadores Pessoas Físicas, sem que o referido Fiador Pessoa Física seja substituído por garantidor idôneo aprovado pela Securitizadora conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, restará configurado um Evento de Inadimplemento Não Automático das Debêntures. Caso as Debêntures sejam objeto de liquidação antecipada em virtude de tal evento, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a execução da garantia fidejussória prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que, não há como assegurar que, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

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

As apólices de seguros que a Devedora mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Devedora.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposto, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente suas receitas, despesas, imagem e seus negócios. Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas seguradoras ou com seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, consequentemente, afetar adversamente seus negócios. A referida situação poderá impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

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

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetá-lo adversamente, inclusive por impacto à reputação da Devedora.

Da mesma forma, um ou mais de nossos administradores podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora, direta ou indiretamente.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação do atividades da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.

A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua administração. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Devedora e o retorno dos empreendimentos. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

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

As atividades da Devedora envolvem aquisições de ativos, ou de participações adicionais em empreendimentos já detidos pela Devedora. Tais aquisições envolvem riscos que podem afetar adversamente a Devedora.

Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de seu portfólio de ativos. A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como que, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento dentro das expectativas da Devedora. Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus atuais e futuros negócios. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de beneficiar-se de outros ganhos esperados com aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Novas aquisições também podem expor a Devedora às contingências significativas, as quais podem ser identificadas ou não no procedimento de auditoria legal. Ainda, a concorrência na aquisição de ativos poderá elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e estratégia da Devedora.

A aquisição de novos ativos e o desenvolvimento de novos negócios podem refletir uma performance abaixo das expectativas do plano de negócios da Devedora, podendo afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Se a Devedora não for capaz de manter seus controles internos operando de maneira efetiva, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e/ou o lucro dos empreendimentos da Devedora previamente apurados.

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no critério de evolução de obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. Nesse sentido, as estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhece crédito ou débito contra o resultado do período, o que pode prejudicar sua receita, afetando-o adversamente, e impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

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

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas pode afetá-lo adversamente.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e, após a fase de construção, o Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). A maior parcela das despesas da Devedora relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, seus resultados financeiros poderão ser afetados adversamente. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

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

O código de conduta ética e os controles internos da Devedora, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com os terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nome da Devedora.

A Devedora não possui um departamento de *compliance* e auditoria interna formalmente estabelecido para acompanhar a eficácia dos controles internos e assessorar a Administração da Devedora em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas e irregularidades, de tal forma que as precauções podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora.

Desta forma, a Devedora não pode garantir que os mecanismos de prevenção e combate à corrupção e os controles internos serão suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos relacionados à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, bem como à legislação relacionada a crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, da Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, conforme alterada (e outras normas de licitações e contratos da administração pública), do Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *U.K. Bribery Act*, conforme aplicável às sociedades e pessoas aqui mencionadas ("Legislação Anticorrupção"). Da mesma forma, os controles internos que a Devedora estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito da Legislação Anticorrupção.

Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética e/ou da Legislação Anticorrupção, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de administradores, empregados e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação da Legislação Anticorrupção, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora podem resultar, dentre outras, em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de se beneficiar de incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora,

bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais, o que pode afetar capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e impactar negativamente os Titulares dos CRI.

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

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora. Ainda, as necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas da Devedora, caso, por exemplo, a receita não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso a Devedora tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou pode ser obrigada a adiar alguns dos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora onere ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetá-lo adversamente, o que pode afetar capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e impactar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.

A Devedora pode financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de termos que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Devedora e afetar adversamente a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os credores de empresas do grupo econômico da Devedora podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Nesse caso, a Devedora pode destinar parte de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas de seu grupo econômico, o que pode impactar o resultado da Devedora e afetar adversamente a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI

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

A redução ou interrupção no fornecimento de serviços públicos como água e energia elétrica podem afetar adversamente as atividades e operações da Devedora e de suas Controladas.

As atividades da Devedora e de suas Controladas dependem substancialmente do fornecimento regular de serviços públicos, tais como água e energia elétrica. A redução ou a interrupção, ainda que temporária, de tais serviços, especialmente se verificadas por longo período, pode afetar diretamente as operações dos seus empreendimentos, bem como as operações de seus lojistas e locatários, podendo resultar em rescisões ou indenizações que poderá ceder às pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente resultar em um efeito adverso em nos resultados e na condição financeira da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajuste. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Devedora podem ser afetados.

A Devedora e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Consequentemente, a Devedora e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Devedora preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, podem ser afetados.

Na hipótese de distratos ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os

valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá. As referidas situações podem afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de incorporação na cidade de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária.

A Devedora dedica-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da Devedora são afetadas pelos seguintes riscos:

- A Devedora poderá ser impedida, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;

- As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da Devedora ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos; A confiança dos potenciais clientes da Devedora pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da Devedora que afete adversamente o setor imobiliário;

- Os custos operacionais da Devedora poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;

- Um número significativo dos clientes da Devedora poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou

- A Devedora está sujeita a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da Devedora, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da Devedora. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;

- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;

- variação cambial;

- inflação;

- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e

- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia ("SELIC") tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não há como a Devedora assegurar que será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento. A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado de valores mobiliários brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora. O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira. Referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a Devedora, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente de seus resultados operacionais. Ademais, a Devedora pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais. As operações da Devedora também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros. Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária das SPEs e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais Devedor. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.

Durante a execução das obras da Devedora, corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado e etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

h) Riscos Relacionados à One DI e à One International

Os resultados da One DI e da One International dependem dos resultados das suas subsidiárias, incluindo a Devedora, e a One DI e a One International não podem assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a One DI e a One International.

A One DI e a One International participam do capital social de determinadas sociedades, incluindo a Devedora. A capacidade da One DI e da One International em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas subsidiárias, incluindo a Devedora, bem como da distribuição desses lucros para a One DI e para a One International, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a One DI e a One International não podem garantir que ocorrerá. Caso a One DI e a One International não recebam distribuições de recursos dessas subsidiárias, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a One DI e a One International poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da One DI e da One International, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

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

A One DI, a One International e suas subsidiárias estão expostas a riscos associados à incorporação imobiliária.

A One DI, a One International e suas subsidiárias, incluindo a Devedora, dedicam-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da One DI, da One International e de suas subsidiárias são afetadas pelos seguintes riscos:

- A One DI, a One International e/ou suas subsidiárias poderão ser impedidas, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;

- As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos; A confiança dos potenciais clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias que afete adversamente o setor imobiliário;

- Os custos operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;

- Um número significativo dos clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou

- A One DI, a One International e/ou suas subsidiárias estão sujeitas a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da companhia, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da companhia. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a One DI, a One International e suas subsidiárias podem não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A One DI, a One International e suas subsidiárias concentram as suas atividades de incorporação na cidade de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a One DI, a One International e suas subsidiárias na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A One DI e a One International não têm como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e

adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a One DI e a One International não podem garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da One DI e da One International poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O negócio e os resultados das operações da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias podem ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, nos negócios e resultados das operações da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da One DI, da One International e de suas subsidiárias.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A One DI e a One International não têm controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios da One DI e da One International, os seus resultados operacionais e financeiros e fluxos de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da One DI e da One International.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa SELIC tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não há como a One DI e a One International assegurarem que serão capazes de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da One DI e da One International e a capacidade de pagamentos de seus clientes. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da One DI e da One International.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A One DI e a One International entendem que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento. A One DI e a One International também não podem prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado de valores mobiliários brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da One DI e da One International. O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da One DI e da One International. A One DI e a One International não podem prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a One DI, a One International ou sobre a economia brasileira. Referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú e Bradesco — concentravam 55,7% dos ativos totais.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 97,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da One DI e da One International ou de seus clientes. Referida situação pode afetar adversamente a One DI e a One International, a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da One DI, da One International e de suas subsidiárias, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da One DI, da One International e de suas subsidiárias, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a One DI, a One International e suas subsidiárias, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Ademais, a a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias podem enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias a podem vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais. As operações da One DI, da One International e de suas subsidiárias também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da One DI e da One International, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, as quais podem ser afetadas de maneira adversa na medida em que não puderem alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros. Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da One DI e da One International voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária de tais subsidiárias e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da One DI e da One International. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

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

i) Riscos Relacionados aos Fiadores Pessoas Físicas

A capacidade de pagamento dos Fiadores Pessoas Físicas depende dos resultados da Devedora e de suas subsidiárias, e os Fiadores Pessoas Físicas não podem assegurar que a Devedora distribuirá recursos para os Fiadores Pessoas Físicas.

Os Fiadores Pessoas Físicas participam do capital social da Devedora. A capacidade dos Fiadores Pessoas Físicas em cumprir as suas obrigações financeiras depende do fluxo de caixa e dos lucros da Devedora, bem como da distribuição desses lucros para os Fiadores Pessoas Físicas, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que os Fiadores Pessoas Físicas não podem garantir que ocorrerá. Caso os Fiadores Pessoas Físicas não recebam distribuições de recursos da Devedora, ou caso esses recursos não sejam suficientes, os Fiadores Pessoas Físicas poderão não cumprir suas obrigações financeiras, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

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

j) Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1] [3]
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	06/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e disponibilização do Prospecto Preliminar	06/03/2024
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)	07/03/2024
4.	Início do Período de Reserva	13/03/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	19/03/2024
6.	Procedimento de *Bookbuilding*	20/03/2024
7.	Comunicado de Resultado de *Bookbuilding* Assinatura de Aditamento aos Documentos para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	21/03/2024
8.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo [2] [3]	22/03/2024
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	26/03/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento[3]	18/09/2024
11.	Data Máxima para Início da Negociação dos CRI	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(2) Data de início do período de distribuição da Oferta.

(3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto Definitivo, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 deste Prospecto "**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**".

Procedimentos

(a) Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As Ordens de Investimentos e os Pedidos de Reserva direcionados ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta, realizadas pelos Investidores, podem ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. A integralização da totalidade dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio.

(c) Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, quando destinada ao público investidor em geral, desde que sejam cumpridos os requisitos descritos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, incluindo os requisitos dispostos no artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

(d) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia

Aplica-se para o Coordenador Líder a restrição à negociação ao público em geral prevista acima, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelo Coordenador Líder em razão do exercício da Garantia Firme.

(e) Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

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 Securitizadora é composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias e nominativas, conforme estatuto social, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da Oferta, Regime Fiduciário dos CRI.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, quando destinada ao público investidor em geral, desde que sejam cumpridos os requisitos descritos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, incluindo os requisitos dispostos no artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

7.2. Inadequação do investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores Qualificados, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 24 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá: **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67 § 2º da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertadas, na forma e condições previstas no Termo de Securitização.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento dos pedidos de reserva, de que a Oferta original foi alterada e de suas novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta e deste Prospecto.

O disposto acima não se aplica à hipótese prevista no parágrafo abaixo, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: (i) é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e (ii) a requerimento do Coordenador Líder, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Coordenador Líder, prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

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

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta. A ausência da comunicação de desistência por parte dos investidores que já tiverem aceitado a oferta no caso de suspensão dentro do referido prazo será entendida como concordância em permanecer na Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento da integralização dos CRI, os valores efetivamente integralizados serão restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos a remuneração dos prestadores de serviço da operação, taxas, despesas, tributos e encargos incidentes, se existentes, e com dedução das *Despesas Flat* (conforme definido na Escritura de Emissão) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção do Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e irretratável, sendo certo que, na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora e/ou de pessoas a ela vinculada, a Oferta poderá ser cancelada, nos termos do artigo 58 e do §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes que não no âmbito do previsto acima, poderá ser observado o quanto previsto no §5º do art. 70 da Resolução CVM 160.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30 e que, no caso de Investidores Qualificados, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

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 de Securitização;

8.3.1. Aprovação da Emissão

A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 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 CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, sendo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis (CR), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão), no valor de R$ 67.039.599.478,38 (sessenta e sete bilhões e trinta e nove milhões e quinhentos e noventa e nove mil e quatrocentos e setenta e oito reais e trinta centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido ("Aprovação Societária da Emissora").

8.3.2. AGE da Devedora e ARS da One DI

A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 04 de março de 2024 ("AGE da Devedora"), cuja ata, na forma da regulamentação do Poder Executivo federal para fins do artigo 62, inciso I, alínea "b", parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, foi registrada na JUCESP em 08 de março de 2024, sob o nº 100.988/24-6 e publicada no jornal "Diário Comercial" em 20 de março de 2024.

A outorga e constituição a Fiança pela One DI e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas Reunião de Sócios da One DI, realizada em

04 de março de 2024 e registrada na JUCESP em 06 de março de 2024, sob o nº 94.304/24-5 ("ARS One DI").

8.4 Regime de Distribuição

Observado o cumprimento das obrigações e das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder estruturou a Oferta dos CRI em regime de garantia firme de colocação ("Garantia Firme"), observado que os CRI que poderiam ter sido, mas não foram emitidos em decorrência do não exercício da opção de Lote Adicional seriam distribuídos em regime de melhores esforços de distribuição.

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder, caso a demanda pela totalidade dos CRI não seja suficiente para atingir o Valor Total da Emissão. Caso a Garantia Firme venha a ser exercida pelo Coordenador Líder, os CRI serão por ele subscritos na taxa máxima da Remuneração prevista no Procedimento de *Bookbuilding*, conforme o Termo de Securitização e na série escolhida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum ("Afiliadas do Coordenador Líder"), para cumprimento da Garantia Firme assumidos pelo Coordenador Líder.

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding*

Plano de Distribuição

Os CRI são objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, estando a Oferta sujeita a registro perante a CVM, sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

A Oferta é conduzida pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e conforme plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição").

Não há qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados no âmbito da Oferta, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, desde que respeitado o Público-Alvo.

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; e **(iii)** que os representantes de venda do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) recebam previamente exemplar deste Prospecto e da Lâmina para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta.

O Coordenador Líder pôde convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, escolhidas a exclusivo critério do Coordenador Líder e mediante o consentimento da Emissora e da Devedora, desde que tal participação não represente qualquer aumento de custos para a Devedora, para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de Pedidos de Reserva, tendo sido celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as respectivas instituições financeiras contratadas ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

A Oferta não contou com esforços de colocação no exterior.

A distribuição dos CRI junto aos Investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) concessão do registro da Oferta na CV; (ii) divulgação do Anúncio de Início, utilizando as formas de divulgação elencadas no art. 13 da Resolução CVM 160; e (iii) disponibilização deste Prospecto Definitivo ao público investidor.

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, é composto por Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

Oferta a Mercado. O Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado").

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só foi realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina nos Meios de Divulgação.

Coleta de Intenções de Investimento. Após a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva, sem lotes mínimos ou máximos, que definiu **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o não exercício do Lote Adicional, observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, a quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Não obstante, a alocação dos CRI entre as séries ocorreu no Sistema de Vasos Comunicantes.

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

No âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, foram observados os seguintes procedimentos:

(i) após intervalo de no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis da data de divulgação do Prospecto Preliminar e Aviso ao Mercado nos Meios de Comunicação, foi admitido o recebimento de reservas durante o período de reserva indicado no Prospecto e Aviso ao Mercado ("Período de Reserva");

(ii) os Investidores Qualificados, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, que não foram considerados Investidores Profissionais, interessados na subscrição dos CRI puderam enviar pedido de reserva para subscrição dos CRI ("Pedido de Reserva") ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI puderam enviar ordens de investimento ("Ordem de Investimento") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que desejavam subscrever; **(b)** a taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não fosse superior à taxa teto da referida Série, como condição para sua aceitação à Oferta; **(c)** caso fosse o caso, sua condição de Pessoa Vinculada à Oferta;

(iii) findo o Período de Reserva, o Coordenador Líder consolidou todos os Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento recebidos diretamente pelo Coordenador Líder ou recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta;

(iv) para a apuração da taxa final de Remuneração dos CRI, foram atendidos os Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se os Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento que indicaram taxas imediatamente superiores (observada a taxa de Remuneração teto de cada Série), até que fosse atingido o Valor Total da Emissão;

(v) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada Série tenha sido inferior à taxa mínima apontada pelo Investidor como condicionante de sua participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento foi cancelada pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

(vi) a alocação dos CRI entre as Séries ocorreu no Sistema de Vasos Comunicantes.

Puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI exclusivamente os investidores considerados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, anteriormente à primeira data de integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora ou aprovação por assembleia especial de investidores dos CRI.

Tendo em vista o Público-Alvo da Oferta, pode ser considerado pelo Coordenador Líder, para alocação dos CRI, o relacionamento comercial e estratégico previamente existente com o Coordenador Líder, nos termos do artigo 49, da Resolução CVM 160, devendo ser assegurado o tratamento previsto no item "Plano de Distribuição", acima.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicado à CVM, sob pena de não concessão do registro da Oferta.

Intenções de Investimento. O Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor é o documento de aceitação de que trata o artigo 9 da Resolução CVM 160, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Os Pedidos de Reserva assinados estão mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomendou-se 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, 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 Profissional" e/ou "Investidor Qualificado" nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizou o modelo aplicável de Pedido de Reserva e/ou Ordem de Investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto do Contrato de Distribuição e, se aplicável, assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo preço de integralização dos CRI, que será o correspondente **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento.

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

São consideradas "Pessoas Vinculadas" nos termos do inciso XVI, do art. 2º da Resolução CVM 160, os investidores, conforme indicado por cada um dos investidores nos respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento, que sejam: os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados, incluindo, mas não se limitando a Resolução da CVM nº 35 de 26 de maio de 2021.

Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, foi permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. Caso tivesse sido verificado pelo Coordenador Líder **(i)** excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo seriam consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e **(ii)** que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fosse superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não seria permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento realizadas por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas seriam automaticamente cancelados, nos termos 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 e nos Critérios de Rateio, disposto abaixo, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se houver; (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) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fosse inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, acrescido do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e que, como foi 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.

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

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.

Critério de Rateio. Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, não excedeu o total de CRI inicialmente ofertados, não foi necessária a realização de rateio pelo Coordenador Líder. Caso fosse verificado excesso de demanda pelos CRI, o Coordenador Líder daria prioridade aos Investidores que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendessem aos objetivos da Oferta, podendo levar em consideração relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos do artigo 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

Distribuição Parcial. Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar o Lote Adicional) serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação. Não obstante, os CRI que poderiam ter sido, mas não foram emitidos em decorrência do não exercício da opção do Lote Adicional seriam distribuídos em regime de melhores esforços 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.

Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do parágrafo único, do artigo 6º, do Anexo Complementar IV das Regras e Procedimentos, o Coordenador Líder recomendou à Emissora contratar instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, a Oferta não contará com formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

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.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", ITEM "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI" NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

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

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

9.4. Política de investimento

A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora em: em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo ("Investimentos Permitidos"), sem necessidade de autorização prévia da Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação.

Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

A 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, para colocação privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Devedora", respectivamente), nos termos da Escritura de Emissão possui as seguintes características relevantes.

Os Créditos Imobiliários são considerados performados.

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Foram emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures ("Quantidade de Debêntures"), sendo que foram alocadas 42.296 (quarenta e duas mil, duzentas e noventa e seis) Debêntures da 1ª Série, 44.252 (quarenta e quatro mil duzentos e cinquenta e dois) Debêntures da 2ª Série e 63.452 (sessenta e três mil quatrocentos e cinquenta e dois) Debêntures da 3ª Série, conforme definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, totalizando R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Remuneração das Debêntures da 1ª Série. sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série"). Remuneração das Debêntures da 2ª Série. o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será atualizado monetariamente pelo IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"), incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. Remuneração das Debêntures da 3ª Série. sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e com a Remuneração das Debêntures da 2ª Série, "Remuneração").

Prazos de vencimento dos créditos	Observado o disposto na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); **(ii)** as Debêntures da 2ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série"); e **(iii)** as Debêntures da 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e com a Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, "Datas de Vencimento").
Períodos de amortização	Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série. o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e da 3ª Série"). Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série, a "Datas de Amortização das Debêntures").
Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3.2. (a) deste Prospecto.
Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas devidas à Emissora em razão **(a)** das Debêntures, incluindo mas não se limitando o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, Remuneração das respectivas séries e Encargos Moratórios; e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta pública de distribuição dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias , incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado

	dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com: (i) garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Emissora, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, por cada um dos Fiadores ("Fiança"); e (ii) garantia corporativa, prestada pela One International em favor da Emissora, nos termos do "*First Demand Guarantee*", celebrado em 06 de março de 2024 entre a Garantidora e a Debenturista ("Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira"), regido pelas leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, e observadas as limitações impostas em tal legislação, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas ("Garantia Corporativa Estrangeira" e, quando referida em conjunto com a Fiança, as "Garantias").

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

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

10.3. Indicação dos níveis de 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 concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão.

Até a quitação integral das obrigações previstas no Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no Termo de Securitização.

Conforme definido na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão, deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura de Emissão serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em assembleia especial de investidores dos Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de

inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

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

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação de um ou mais Evento de Inadimplemento, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI ("Titulares de CRI").

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos CR de sua emissão, 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 2,14% (dois inteiros e quartoze centésimos por cento) dos CRI 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 os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários vinculados a emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "Fatores de Risco", na página 26 deste Prospecto Definitivo.

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;

Há possibilidade de pré-pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos previstos no item 10.9. abaixo.

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

Resgate Antecipado dos CRI.

A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme definido na Escritura de Emissão); **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA e/ou sobre a taxa substitutiva da Taxa DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva IPCA e/ou da taxa substitutiva da Taxa DI, nos termos do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

10.9.1. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista no item (i) do subitem 10.9., em conjunto ou de determinada Série dos CRI, conforme o caso ("Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

(a) para os CRI 1ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e (iii) de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, conforme fórmula abaixo:

Prêmio do Resgate = [(1+ P)(DU/252)-1] x SD

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures referente aos CRI 1ª Série até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

(b) para os CRI 2ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures do CRI 2ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures referente aos CRI 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

(c) para os CRI 3ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre:

(i) O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI 3ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de

desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet3, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

10.9.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário

Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista no item (ii) do subitem 10.9. acima ("Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (i) em relação a cada um dos CRI 1ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e, para o caso dos CRI 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, e, para o caso dos CRI 3ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) dos tributos incidentes sobre os valores devidos aos Titulares de CRI, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário, conforme aplicável; e (iv) e quaisquer

3 https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

outros valores e despesas eventualmente devidos pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

Para fins do Termo de Securitização, "Evento de Retenção de Tributos" significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Securitizadora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores

Evento de Inadimplemento Automático: A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão e replicados no Termo de Securitização e abaixo, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, implicará na obrigação da Devedora de realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI (cada um, um "Evento de Inadimplemento Automático):

(a) não pagamento, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, nas respectivas datas de vencimento previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

(b) apresentação de: (i) requerimento pela Devedora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras de tutela cautelar ou outra medida preparatória de recuperação judicial, ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente com grupo de credores com a finalidade de iniciar processo de recuperação judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Devedora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, independentemente do deferimento do seu processamento; (iii) pedido de autofalência pela Devedora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras independente do deferimento do respectivo pedido; (iv) pedido de falência da Devedora e/ou da One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (v) decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Devedora e/ou da One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, exceto por extinção de Controladas não operacionais/que não representem 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Devedora e/ou (vi) eventos similares aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;

(c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão;

(d) se a validade, eficácia ou exequibilidade da Escritura de Emissão, da Fiança e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo, pela Devedora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou Controladoras e/ou Coligadas;

(e) se a Escritura de Emissão, a Fiança e/ou o Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais Documentos da Operação se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexequíveis em sua totalidade;

(f) transformação da forma societária da Devedora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(g) vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Devedora, da One DI e/ou Controladas (conforme definidas na Escritura

de Emissão de Debêntures), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(h) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou da One DI e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Securitizadora, conforme previamente deliberado pelos Titulares de CRI;

(i) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores no âmbito da Emissão se mostrar enganosa ou falsa na data em que foi prestada;

(j) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou a One DI e/ou qualquer Controlada, exceto: (i) pela incorporação, pela Devedora, de qualquer de suas Controladas; ou (ii) por cisão, fusão ou qualquer forma de reorganização societária de qualquer das Controladas, em que a integralidade da respectiva Controlada (incluindo eventual parcela cindida) permaneça sob Controle da Devedora;

(k) redução do capital social da Devedora e/ou da One DI, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(l) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora de quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora.

Vencimento Antecipado Não Automático: São considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão (cada um, um "Evento de Inadimplemento Não Automático"):

(a) descumprimento, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Devedora, dos Fiadores, da Garantidora, de suas Controladoras ou de suas Controladas, cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, em todo caso, desde que não tenha sido curado dentro do prazo de cura aplicável à referida obrigação no instrumento de que esta decorre;

(c) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Devedora, os Fiadores e/ou suas Controladas em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto se, em até 10 (dez) Dias Úteis, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que: (i) que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; (ii) o protesto foi cancelado ou suspenso; ou (iii) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(d) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação conforme aplicável, exceto os dividendos mínimos obrigatórios por lei e os juros sob capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei;

(e) mudança ou alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(f) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, no âmbito da Emissão se mostrar incorreta ou incompleta, de forma relevante, na data em que foi prestada;

(g) alienação de ativos da Devedora ou de Controladas que representem, de forma individual ou agregada, 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Devedora, nos termos das últimas demonstrações financeiras auditadas da Devedora disponíveis na presente data; exceto por alienação no curso normal de seus negócios, entendendo-se como tal, inclusive, a alienação de imóveis, diretamente ou via alienação de participações societárias;

(h) descumprimento, pela Devedora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por suas Controladas, para o qual não tenha sido obtida medida de efeito suspensivo até a sua exigibilidade, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(i) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda (i) da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Devedora e/ou das Controladas que representem, no mínimo, de forma individual ou agregada, 10% (dez por cento) dos ativos da Devedora, calculada com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Devedora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou (ii) de qualquer dos bens objeto da Garantia;

(j) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Devedora, das suas Controladas e ao cumprimento das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão que cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);

(k) violação, pela Devedora, pelos Fiadores, suas Controladoras (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e/ou Controladas, seus respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração, agindo no âmbito de sua função pela Devedora e/ou de suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, das normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, direitos de silvícola, discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal ("Legislação de Proteção Social");

(l) violação, pela Devedora, pelos Fiadores, pela Garantidora, suas Controladoras e/ou Controladas, respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração agindo no âmbito de sua função pela Devedora e/ou suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Devedora e/ou suas Controladoras e/ou suas Controladas , conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP);

(m) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Devedora, pelos Fiadores, ou Controladas, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Securitizadora, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto mútuos e empréstimos concedidos pela Devedora a Controladas para investimentos nos seus respectivos empreendimentos, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(n) se quaisquer disposições da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e dos demais Documentos da Operação, forem revogadas, anuladas, rescindidas, se tornarem nulas, inválidas, ilegais, ineficazes ou inexequíveis;

(o) caso haja falecimento ou seja verificada a incapacidade do Paulo e/ou do Milton, sem que haja a substituição de qualquer um dos referidos, nos termos da Cláusula 4.26.17 e seguintes, da Escritura de Emissão;

(p) se a validade, eficácia ou exequibilidade da Escritura de Emissão, da Fiança e/ou do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiro, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo/por terceiros que não sejam as pessoas mencionadas no item (c) da Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão, exceto com relação a questionamentos que sejam, de boa-fé, discutidos judicial ou administrativamente, para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo; ou

(q) não observância, pela Devedora, em cada período de apuração anual, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Devedora e verificados pela Securitizadora em até 5 Dias Úteis após o recebimento das demonstrações financeiras conforme definido na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como enviados ao Agente Fiduciário para acompanhamento, com base nas informações financeiras da Devedora, conforme aplicável, a partir da de 31 de dezembro de 2023 ("Índices Financeiros"):

"Dívida Líquida" corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e Cédulas de Crédito Bancária Imobiliária (CCB-I), menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

"Credores por Imóveis" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Credores por Imóveis" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, caso estas estejam incluídas na conta "Credores por Imóveis".

"Patrimônio Líquido" corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

"Contas a receber de clientes" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas demonstrações financeiras.

"Receitas a Apropriar" corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

"Imóveis a comercializar" corresponde ao valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Devedora.

"Custo a Apropriar" corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que

tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de investidores, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas no Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação da assembleia especial de investidores e/ou não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora se obrigou a pagar na Conta Centralizadora, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia especial de investidores, conforme o caso. Será devido aos Titulares de CRI o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, Remuneração dos CRI, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis.

A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou os Resgates Antecipados dos CRI serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

A Amortização Extraordinária dos CRI ou os Resgates Antecipados dos CRI, conforme o caso, somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou os Resgates Antecipados dos CRI deverão ser comunicados pela Emissora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

10.9.3. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI caso seja realizada a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série pela Devedora, com o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI à Emissora, nos termos da Escritura de Emissão. Em qualquer caso, a Amortização Extraordinária dos CRI, com base no saldo devedor com relação ao valor total da Emissão, estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária dos CRI"). Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

(a) para os CRI 1ª Série: o valor equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, conforme fórmula abaixo:

Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI = [(1+ P)(DU/252)-1] x SD

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária dos CRI 1º Série até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série.

(b) Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre:

(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, e dos Encargos Moratórios**,** utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

(c) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série será equivalente ao maior entre:

(i) O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior,

conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI 3ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet4, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

10.9.4. Oferta de Resgate Antecipado: Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"):

(i) A Emissora deverá realizar, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, por meio da "Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI", informando-os sobre: **(a)** se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; **(b)** o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; **(c)** a forma e o prazo de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(d)** a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação

https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(e)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e

(ii) A Emissora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas.

A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de CRI proposto pela Devedora, se for o caso, será facultado à Devedora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das respectivas séries, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

Aquisição Facultativa: Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, não será permitida a aquisição facultativa das Debêntures pela Devedora.

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, bem como realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo 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;

Observado o disposto no Termo de Securitização, as atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em assembleia especial de investidores dos Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

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

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora deverá entregar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.), da ata da deliberação societária da Devedora que aprovou a emissão das Debêntures e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. A Devedora obriga-se também a enviar à Emissora 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão e eventuais aditamentos e cópia dos mesmos ao Agente Fiduciário, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis dos respectivos registros.

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no *"Livro de Registro de Debêntures Nominativas"* da Devedora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro de Debêntures"), em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido na Escritura de Emissão).

Para mais informações sobre procedimentos do agente fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos lastro dos direitos creditórios, veja o item 3.2 (b) da Seção "3. Destinação de Recursos", deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia: **(i)** da Escritura de Emissão; **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI e das CCIs; **(iii)** do Termo de Securitização; e **(iv)** do Boletim de Subscrição das Debêntures. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

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

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na seção 12 deste Prospecto.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

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.

(i) **Devedora:** One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.;

(ii) **Forma de constituição (tipo societário):** Sociedade anônima de capital fechado;

(iii) **Características gerais do negócio da Devedora:** Incorporadora fundada com o objetivo de desenvolver projetos em São Paulo, capital, tendo como foco principal de atuação projetos residenciais voltados a classes média e média alta. O negócio da Devedora está focado exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários, não atuando como construtora. A Devedora atua por meio de parcerias com construtores e incorporadores que demonstrem expertise no segmento ou na região alvo.

(iv) **Natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos:** Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

(v) **Disposições contratuais relevantes dos direitos creditórios cedidos:** Os termos e condições das Debêntures estão integralmente previstos na Escritura de Emissão, sendo que as principais características dos Créditos Imobiliários estão descritas na Seção 10 deste Prospecto.

(vi) **Garantidores:**

1. One DI Empreendimentos e Participações Ltda.

Forma de constituição (tipo societário): Sociedade Limitada;

Características gerais do negócio da One DI: A One DI tem como objeto social a (i) incorporação imobiliária e venda de imóveis próprios, e (ii) a participação em outras sociedades, como sócia, quotista, ou acionista, no país ou no exterior.

2. One International Realty LP

Forma de constituição (tipo societário): sociedade constituída de acordo com as leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, sob a forma de *limited partnership*;

Características gerais do negócio da One International: A One International realiza investimentos em empreendimentos imobiliários situados no Brasil através de participação em sociedades brasileiras.

3. Paulo César Petrin.

4. Milton Goldfarb.

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 2022 e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, encontram-se no Anexo I ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, veja a Seção "15. documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 121 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

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos circulante e não circulante e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2023 e indicam (i) na coluna "Efetivo", a posição naquela data; e (ii) na coluna "Ajustado Após a Oferta[(2)]", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 143.464.200,12 (cento e quarenta e três milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos reais e doze centavos) considerando a captação de recursos brutos de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou seja, considerando o não exercício da opção de lote adicional, na rubrica de empréstimos e financiamentos não circulantes.

As informações abaixo referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas de acordo com o CPC 21(R1) e com e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* – (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, as quais estão anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto.

Capitalização	**Em 30 de setembro de 2023 (em milhares de R$)**	
	Efetivo	**Ajustado Após a Oferta [(2)]**
Empréstimos e Financiamentos – Circulante	131.329	131.329
Empréstimos e Financiamentos – Não Circulante	281.014	424.478
Empréstimos e Financiamentos – Total	412.343	555.807
Patrimônio Líquido	377.470	377.470
Total de Capitalização[(1)]	789.813	933.277

(1) A Capitalização Total consiste na soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Devedora em 30 de setembro de 2023. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, ou seja, recursos brutos de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), deduzidos (i) das comissões e despesas estimadas da Oferta de R$ 6.395.799,88 (seis milhões, trezentos e noventa e cinco mil, setecentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos), conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto, e (ii) do montante de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) a ser destinado para a composição do fundo de despesas, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 143.464.200,12 (cento e quarenta e três milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos reais e doze centavos) considerando o não exercício da opção de Lote Adicional.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora irá captar com a Oferta, após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto)

apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Efetivo", a posição apresentada nas informações financeiras consolidadas da Devedora do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023; e (ii) na coluna "Ajustado Após a Oferta", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 143.464.200,12 (cento e quarenta e três milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos reais e doze centavos), considerando a captação de recursos brutos de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais),, ou seja, considerando o exercício total da opção de lote adicional, na rubrica de empréstimos e financiamentos não circulantes.

	Em 30 de setembro de 2023 (em milhares de R$, exceto %)	
Índice de Liquidez	**Efetivo**	**Ajustado Após a Oferta**
Total do Ativo Circulante	1.679.196	1.679.196
Total do Passivo Circulante	862.201	862.201
Imóveis a comercializar - Circulante	824.190	824.190
Capital Circulante Líquido[(1)]	816.995	816.995
Liquidez Corrente[(2)]	1,95	1,95
Liquidez Seca[(3)]	0,99	0,99

(1) O capital circulante líquido corresponde à subtração do Total do Ativo Circulante pelo Total do Passivo Circulante da Devedora.

(2) A liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do Total do Ativo Circulante pelo Total do Passivo Circulante da Devedora.

(3) A liquidez seca corresponde ao quociente da divisão: (i) Total do Ativo Circulante subtraído do saldo de Imóveis a Comercializar – Circulante pelo (ii) Total do Passivo Circulante da Devedora.

	Em 30 de setembro de 2023 (em milhares de R$, exceto %)	
Índice de Endividamento	**Efetivo**	**Ajustado Após a Oferta**
Total do Passivo Circulante	862.201	862.201
Total do Passivo Não Circulante	967.142	1.110.606
Total do Ativo – Circulante e Não Circulante	2.206.814	2.206.814
Endividamento Geral [(1)]	0,83	0,89

(1) O Endividamento Geral corresponde a soma do Total do Passivo Circulante e Total do Passivo Não Circulante, dividido pelo Total do Ativo - Circulante e Não Circulante da Devedora. Indica o percentual dos ativos que a Devedora financia com capital de terceiros.

Outros Índices e Medidas não contábeis, apresentadas pela Devedora.

O EBITDA (Lucros antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medida não contábil divulgada pela Devedora e conciliada com suas demonstrações financeiras. Essa medição consiste no lucro ou prejuízo líquido da Devedora, ajustado pelo resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social, e, por fim, dos custos e despesas com depreciação e amortização ("EBITDA"). A margem EBITDA, por sua vez, é calculada pela divisão do EBITDA pela receita líquida ("Margem EBITDA").

O ROE (*Return on Equity*), ou retorno sobre o patrimônio líquido, é uma medida não contábil divulgada pela Devedora e conciliada com suas demonstrações financeiras. O ROE é calculado através da divisão do Lucro Líquido pelo Patrimônio Líquido dos períodos indicados.

O ROE, EBITDA e a Margem EBITDA e a não são medidas de desempenho financeiro de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP"), nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting*

Standard Board ("IASB"). Essas medidas não devem ser consideradas como base de distribuição de dividendos, alternativa ao lucro líquido ou como medida de desempenho operacional, fluxo de caixa operacional ou liquidez; dentre outros.

A Devedora entende que o ROE, EBITDA e a Margem EBITDA são medidas auxiliares para a compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações porque a Devedora acredita que essas medições não contábeis sejam reconhecidas como medidas auxiliares de desempenho frequentemente utilizadas por investidores, analistas de valores mobiliários e outras pessoas interessadas em analisar a performance das companhias. Tais medidas, contudo, são suscetíveis a variações na forma de cálculo e não são calculadas por todas as companhias da mesma maneira. Dessa forma, o ROE, EBITDA e a Margem EBITDA aqui apresentados podem não ser diretamente comparáveis com medidas similares apresentadas por outras companhias.

As tabelas abaixo apresentam a reconciliação do ROE, EBITDA, Margem EBITDA, Margem Bruta, Margem Liquida da Devedora para os períodos indicados.

EBITDA e Margem EBITDA (em milhares de R$, exceto %)						
	Período de doze meses findo em 30/09/2023 = (A+B-C)	**Período de nove meses findo em 30/09/2023 (B)**	**Período de nove meses findo em 30/09/2022 (C)**	**Exercício encerrado em 31/12/2022 (A)**	**Exercício encerrado em 31/12/2021**	**Exercício encerrado em 31/12/2020**
Lucro Líquido	67.136	38.820	69.718	98.034	107.887	53.927
Imposto de renda e contribuição social	20.157	15.166	16.338	21.329	15.882	9.543
Resultado Financeiro	(4.456)	(4.640)	1.378	1.562	6.105	4.644
Depreciação	15.380	11.656	14.190	17.914	10.267	5.478
EBITDA	**98.217**	**61.002**	**101.624**	**138.839**	**140.141**	**73.592**
Receita Líquida	951.667	710.037	659.047	900.677	802.700	455.125
Margem Ebitda	**10,3%**	**8,6%**	**15,4%**	**15,4%**	**17,5%**	**16,2%**

ROE (*Return on Equity*) (em milhares de R$, exceto %)						
	Período de doze meses findo em 30/09/2023 = (A+B-C)	**Período de nove meses findo em 30/09/2023 (B)**	**Período de nove meses findo em 30/09/2022 (C)**	**Exercício encerrado em 31/12/2022 (A)**	**Exercício encerrado em 31/12/2021**	**Exercício encerrado em 31/12/2020**
Lucro Líquido	67.136	38.820	69.718	98.034	107.887	53.927
Total do Patrimônio Líquido **(*)**	377.470	377.470	314,658	341.939	342.286	284.884
ROE	**17,8%**	**10,3%**	**22,2%**	**28,7%**	**31,5%**	**18,9%**

(*) Total do Patrimônio Líquido período de doze meses findo em 30/09/2023 é o Patrimônio Líquido em 30/09/2023.

Margem Bruta (em milhares de R$, exceto %)						
	Período de doze meses findo em 30/09/2023 = (A+B-C)	**Período de nove meses findo em 30/09/2023 (B)**	**Período de nove meses findo em 30/09/2022 (C)**	**Exercício encerrado em 31/12/2022 (A)**	**Exercício encerrado em 31/12/2021**	**Exercício encerrado em 31/12/2020**
Receita Líquida	951.667	710.037	659.047	900.677	802.700	455.125
Lucro Bruto	160.344	108.935	143.373	194.782	193.359	115.728
Margem Bruta (*)	**16,8%**	**15,3%**	**21,8%**	**21,6%**	**24,1%**	**25,4%**

(*) A Margem Bruta é calculada dividindo o Lucro Bruto pela Receita Líquida, dos períodos indicados.

Margem Líquida (em milhares de R$, exceto %)						
	Período de doze meses findo em 30/09/2023 = (A+B-C)	**Período de nove meses findo em 30/09/2023 (B)**	**Período de nove meses findo em 30/09/2022 (C)**	**Exercício encerrado em 31/12/2022 (A)**	**Exercício encerrado em 31/12/2021**	**Exercício encerrado em 31/12/2020**
Receita Líquida	951.667	710.037	659.047	900.677	802.700	455.125
Lucro Líquido	67.136	38.820	69.718	98.034	107.887	53.927
Margem Líquida	**7,1%**	**5,5%**	**10,6%**	**10,9%**	**13,4%**	**11,8%**

(*) A Margem Líquida é calculada dividindo o Lucro Líquido pela Receita Líquida, dos períodos indicados.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora e as Informações financeiras trimestrais consolidadas revisadas da Devedora, em conjunto com as respectivas notas explicativas, as quais encontram-se no Anexo I ao presente Prospecto.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

(a) Descrever sumariamente o histórico da Devedora

Incorporadora fundada em 2013 por Milton Goldfarb e Paulo Petrin, com o objetivo de desenvolver projetos em São Paulo, capital, tendo como foco principal de atuação o desenvolvimento de projetos residenciais voltados a classes média e média alta.

Durante o ano de fundação da Devedora, este montou-se a estrutura operacional da Devedora e começou a adquirir terrenos para formar nosso *land bank*, lançando nosso primeiro empreendimento no final de 2013.

A Devedora iniciou também em 2013 a busca de um investidor estratégico para investir nos nossos projetos, e em maio de 2014 assinamos nosso primeiro Acordo de Acionista ("JV") com o GIC, fundo soberano de Singapura para realizar investimentos conjuntos de USD 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de dólares norte-americanos).

Após a assinatura da JV, ao longo de 2014 até o primeiro semestre de 2015 a Devedora lançou 7 projetos totalizando um valor geral de vendas ("VGV") lançados de R$ 341 milhões de reais no primeiro ano da JV. A partir do segundo semestre de 2015, a Devedora começou a perceber os primeiros sinais do agravamento da crise econômica brasileira, com redução na velocidade de vendas e aumento dos distratos dos compromissos firmados.

A Devedora entende que este era um momento de cautela e decidiu concentrar em finalizar os empreendimentos lançados e a vender o estoque suspendendo novos lançamentos e aquisições de terrenos que resultassem numa maior exposição de caixa da Devedora.

Após o *impeachment* da Presidente Dilma Rousseff em agosto de 2016, a Devedora voltou a planejar com muita cautela novos projetos e lançamos em dezembro de 2016 um empreendimento com VGV de R$ 100 milhões de reais que teve uma boa atuação de vendas.

Ao longo de 2017, a Devedora fez uma reavaliação estratégica e readequou todos os nossos projetos que estavam em desenvolvimento de forma a reduzir o seu risco operacional e evitar novos distratos que impactaram suas margens nos projetos lançados anteriormente.

A Devedora optou, assim, por desenvolver novos projetos compactos voltados a classe média baixa com renda de até 10 (dez) salários-mínimos, cujo repasse do financiamento ao comprador acontece durante as obras do empreendimento, reduzindo risco de distrato. A Devedora optou também por atuar pontualmente em projetos de alto padrão. A Devedora percebeu que havia uma demanda reprimida para estes projetos em bairros nobres de São Paulo e com baixo risco de distrato por se tratar de compradores com alto poder aquisitivo.

Assim, o ano de 2017 foi um ano para preparar a Devedora para um novo ciclo de lançamentos que tiveram início em janeiro de 2018, com nosso primeiro lançamento. Ao longo de 2018, a Devedora lançou seis projetos, totalizando um VGV de R$ 474 milhões de reais. Em 2019, continuou com seu plano de crescimento sustentável dos seus lançamentos e vendas e finalizou o ano com 9 (nove) empreendimentos lançados, totalizando um VGV de 628 milhões de reais.

2020 A Devedora lançou 8 Projetos com um total de R$ 667 milhões em VGV, e 1.933 Unidades, resultando em vendas líquidas de R$ 644 milhões.

2021 A Devedora lançou 10 Projetos com um total de R$ 1,4 bilhões em VGV, e 1.612 Unidades, resultando em vendas líquidas de R$ 883 milhões.

2022 A Devedora lançou em VGV um total de R$ 1,4 bilhões, resultando em vendas líquidas acumuladas de R$ 1,142 bilhões. Além disso, foram vendidas 3.217 unidades, totalizando vendas líquidas de R$ 1,1 bilhões. A Devedora considera esse resultado positivo. Durante o ano de 2022, foram concluídas 9 obras, totalizando 1.899 unidades entregues.

2023 No terceiro trimestre de 2023, a Devedora lançou quatro empreendimentos, alcançando um total de R$ 524 milhões em VGV e 934 unidades. As vendas líquidas durante esse período atingiram R$ 300,3 milhões, contribuindo para um total acumulado até o terceiro trimestre de 2023 de R$ 732,5 milhões. A VSO (Venda sobre Oferta) consolidada do trimestre foi de 19,20%, mantendo o VSO médio de 17,9% ao longo de 2023.

Desde sua fundação até o momento, a Devedora lançou 65 projetos, totalizando aproximadamente R$ 6.894 bilhões. Além disso, foram entregues mais de 5.859 unidades até 31 de dezembro de 2023.

(b) Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora e pelas suas Controladas

A Devedora tem por objeto social, nos termos do artigo 3º de seu estatuto social: (i) investir em imóveis no Brasil, que, após a conclusão do desenvolvimento e construção de acordo com a proposta de investimento do respectivo projeto, será um projeto imobiliário residencial de unidades múltiplas; (ii) participar, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades constituídas como o propósito específico de desenvolver atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários, e (iii) participar em atividades acessórias ou subsidiárias ao projeto.

(c) Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora.

Não aplicável, tendo em vista que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora.

(d) Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não aplicável, tendo em vista que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora.

(e) Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles: (i) nome; (ii) nacionalidade; (iii) CPF/CNPJ; (iv) quantidade de ações detidas, por classe e espécie; (v) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie; (vi) percentual detido em relação ao total do capital social; (vii) se participa de acordo de acionistas; (viii) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "i" a "iv" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador; (ix) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País; (x) data da última alteração.

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.		
Nome do Acionista: ONE INTERNATIONAL REALTY L.P.		
CPF/CNPJ: 20.105.988/0001-60	**Nacionalidade:** Estados Unidos da América	
Participa de Acordo de Acionistas: Sim	**Acionista Controlador:** Sim	**Última Alteração:** 23/12/2019
Quantidade de Ações Ordinárias: 144.121.345		**% Ações Ordinárias:** 55%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 144.121.345		**% Total de Ações:** 55%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Não		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** Milton Goldfarb
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: 013.341.348-98		

Nome do Acionista: ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.		
CPF/CNPJ: 17.849.584/0001-77	**Nacionalidade:** Brasil	
Participa de Acordo de Acionistas: Sim	**Acionista Controlador:** Sim	**Última Alteração:** 01/10/2017
Quantidade de Ações Ordinárias: 39.246.849		**% Ações Ordinárias:** 14,980%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 39.246.849		**% Total de Ações:** 14,980%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Sim		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** Milton Goldfarb
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: 013.341.348-98		

Nome do Acionista: MILTON GOLDFARB		
CPF/CNPJ: 013.341.348-98	**Nacionalidade:** Brasil	
Participa de Acordo de Acionistas: Não	**Acionista Controlador:** Sim	**Última Alteração:** 31/12/2019
Quantidade de Ações Ordinárias: 38.334.889		**% Ações Ordinárias:** 14,630%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 38.334.889		**% Total de Ações:** 14,630%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Sim		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** N/A
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: N/A		

Nome do Acionista: PAULO CESAR PETRIN		
CPF/CNPJ: 834.297.009-49	**Nacionalidade:** Brasil	
Participa de Acordo de Acionistas: Não	**Acionista Controlador:** Sim	**Última Alteração:** 31/12/2019
Quantidade de Ações Ordinárias: 40.322.082		**% Ações Ordinárias:** 15,390%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 40.322.082		**% Total de Ações:** 15,390%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Sim		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** N/A
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: N/A		

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.		
Nome do Acionista: MILTON GOLDFARB		
CPF/CNPJ: 013.341.348-98	**Nacionalidade:** Brasil	
Participa de Acordo de Acionistas: Sim	**Acionista Controlador:** Sim	**Última Alteração:** 13/06/2014
Quantidade de Ações Ordinárias: 23.100.700		**% Ações Ordinárias:** 70,0%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 23.100.700		**% Total de Ações:** 70,0%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Sim		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** N/A
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: N/A		
Nome do Acionista: PAULO CESAR PETRIN		
CPF/CNPJ: 834.297.009-49	**Nacionalidade:** Brasil	
Participa de Acordo de Acionistas: Sim	**Acionista Controlador:** Sim	**Última Alteração:** 13/06/2014
Quantidade de Ações Ordinárias: 9.900.300		**% Ações Ordinárias:** 30,0%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 9.900.300		**% Total de Ações:** 30,0%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Sim		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** N/A
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: N/A		

ONE INTERNATIONAL REALTY L.P.		
Nome do Acionista: ODI BRAZIL PTE. LTD.		
CPF/CNPJ: N/A	**Nacionalidade:** Singapura	
Participa de Acordo de Acionistas: Não	**Acionista Controlador:** Sim	**Última Alteração:** 17/07/2020
Quantidade de Ações Ordinárias: 9		**% Ações Ordinárias:** 90,0%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 9		**% Total de Ações:** 90,0%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Não		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** N/A
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: N/A		
Nome do Acionista: ONE DI INTERNATIONAL LTD.		
CPF/CNPJ: N/A	**Nacionalidade:** Ihas Cayman	
Participa de Acordo de Acionistas: Não	**Acionista Controlador:** Não	**Última Alteração:** 17/07/2020
Quantidade de Ações Ordinárias: 1		**% Ações Ordinárias:** 10,0%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 1		**% Total de Ações:** 10,0%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Não		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** N/A
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: N/A		

ODI BRAZIL PTE. LTD.		
Nome do Acionista: US FUND INVESTMENTS PTE. LTD.		
Nacionalidade: Singapura		
Acionista Controlador: Sim	**Última Alteração:** 17/07/2020	
Quantidade de Ações Ordinárias: 1		**% Ações Ordinárias:** 100,0%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 1		**% Total de Ações:** 100,0%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Não		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** N/A
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: N/A		

US FUND INVESTMENTS PTE. LTD.		
Nome do Acionista: GICR PTE. LTD.		
Nacionalidade: Singapura		
Acionista Controlador: Sim	**Última Alteração:** 17/07/2020	
Quantidade de Ações Ordinárias: 1		**% Ações Ordinárias:** 100,0%
Quantidade de Ações Preferenciais: 0		**% Ações Preferenciais**: 0
Quantidade Total de Ações: 1		**% Total de Ações:** 100,0%
Residente ou Domiciliado no Brasil: Não		**Nome do Mandatário ou Representante Legal no Brasil:** N/A
CNPJ/CPF do Mandatário ou Representante Legal no Brasil: N/A		

(f) ***Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora:***

i. Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso a Devedora a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado.

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não possui políticas de indicação e preenchimento de cargos.

ii. Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; e (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externo.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, mecanismos de avaliação de desempenho

iii. Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Devedora possui Código de Conduta e Ética que deve ser observado por profissionais que atuam no interesse ou em benefício da Devedora, aplicando-se a todos os membros do conselho de administração, caso existente, diretores, assistentes, gerentes, gestores, empregados, contratados, prestadores de serviços, estagiários e jovens aprendizes da Devedora e suas coligadas, todas as pessoas físicas ou jurídicas que podem representar as companhias, enquanto atuando como representantes, consultores e corretores, entre outros intermediários que agem em nome da Devedora e suas coligadas.

Referido Código de Conduta e Ética exemplifica padrões de ética e integridade, inclusive com relação a situações de conflito de interesses, a serem observados por todos os colaboradores, contratados, prestadores de serviços estagiários e jovens aprendizes da Devedora e suas coligadas.

Qualquer empregado que violar as regras do Código de Ética e Conduta ou tiver ações consideradas inapropriadas estará sujeito à aplicação de medidas disciplinares.

Uma vez constatada a violação, ações firmes e imediatas serão tomadas por meio das medidas disciplinares de forma justa, adequadas e convenientes em conformidade com os regulamentos e a legislação.

No caso de dúvidas quanto ao Código de Ética e Conduta ou de necessidade de algum conselho a respeito de alguma conduta, é possível acessar o gestor imediato, os recursos humanos, o departamento jurídico ou o comitê de *compliance* da Devedora.

iv. Por órgão:

a. Número total de membros agrupados por identidade autodeclarada de gênero

Órgão da Administração	Conselho de Administração (Efetivos)	Conselho de Administração (Suplentes)	Diretoria	Total
Feminino	0	0	0	0
Masculino	0	0	2	2
Não Binário	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Prefere não responder	0	0	0	0
Total	0	0	2	2

b. Número total de membros agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Órgão da Administração	Conselho de Administração (Efetivos)	Conselho de Administração (Suplentes)	Diretoria	Total
Branco	0	0	2	2
Preto	0	0	0	0
Pardo	0	0	0	0
Amarelo	0	0	0	0
Indígena	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Prefere não responder	0	0	0	0
Total	0	0	2	2

c. Número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

Número total de membros, agrupados por deficiência

Pessoas com Deficiência				
Órgão da Administração	**Conselho de Administração (Efetivos)**	**Conselho de Administração (Suplentes)**	**Diretoria**	**Total**
Física	0	0	0	0
Auditiva	0	0	0	0
Visual	0	0	0	0
Intelectual	0	0	0	0
Múltipla	0	0	0	0
Outras	0	0	0	0
Nenhuma	0	0	2	2
Total	0	0	2	2

Número total de membros, agrupados por orientação sexual

Orientação Sexual				
Órgão da Administração	**Conselho de Administração (Efetivos)**	**Conselho de Administração (Suplentes)**	**Diretoria**	**Total**
Heterossexual	0	0	2	2
Lésbica	0	0	0	0
Gay	0	0	0	0
Bissexual	0	0	0	0
Outra	0	0	0	0
Não-declarada	0	0	0	0
Total	0	0	2	2

Número total de membros, agrupados por diversidade etária

Diversidade Etária				
Órgão da Administração	**Conselho de Administração (Efetivos)**	**Conselho de Administração (Suplentes)**	**Diretoria**	**Total**
Abaixo de 30 anos	0	0	0	0
De 30 a 50 anos	0	0	1	1
Acima de 50 anos	0	0	1	1
Total	0	0	2	2

v. Se houver, objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal.

vi. Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Os órgãos de administração da Devedora não desempenham, na data deste Prospecto, papel na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

(g) ***Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (i) órgão; (ii) número total de membros; (iii) número de membros remunerados; (iv) remuneração segregada em: (1) remuneração fixa anual, segregada em: (1.a) salário ou pró-labore, (1.b) benefícios diretos e indiretos, (1.c) remuneração por participação em comitês, (1.d) outros; (2) remuneração variável, segregada em: (2.a) bônus, (2.b) participação nos resultados, (2.c) remuneração por participação em reuniões, (2.d) comissões, (2.e) outros; (3) benefícios pós emprego; (4) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (5) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (v) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (vi) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.***

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	0	2	0	2
Nº de membros remunerados	0	2	0	2
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios direto e indireto	0	0	0	0
Participações em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Remuneração variável				
Bônus/ILP	0	0	0	0
Participação de resultados	0	3.860.000,00	0	3.860.000,00
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações (incluindo opções)	0	0	0	0
Observação	N/A	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL –- 2023 – CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	N/A	N/A
Total da remuneração	0	3.860.000,00	0	3.860.000,00

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	2	0	2
Nº de membros remunerados	0	2	0	2
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios direto e indireto	0	0	0	0
Participações em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Remuneração variável				
Bônus/ILP	0	0	0	0
Participação de resultados	0	3.860.000,00	0	3.860.000,00
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações (incluindo opções)	0	0	0	0
Observação	N/A	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL – 2023 – CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	N/A	-
Total da remuneração	0	3.860.000,00	0	3.860.000,00

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	2	0	2
Nº de membros remunerados	0	2	0	2
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios direto e indireto	0	0	0	0
Participações em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Remuneração variável				
Bônus/ILP	0	0	0	0
Participação de resultados	0	2.410.000,00	0	2.410.000,00
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações (incluindo opções)	0	0	0	0
Observação	N/A	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL – 2023 – CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	N/A	-
Total da remuneração	0	2.410.000,00	0	2.410.000,00

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	2	0	2
Nº de membros remunerados	0	2	0	2
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios direto e indireto	0	0	0	0
Participações em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Remuneração variável				
Bônus/ILP	0	0	0	0
Participação de resultados	0	1.260.000,00	0	1.260.000,00
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações (incluindo opções)	0	0	0	0
Observação	N/A	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL – 2023 – CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	N/A	-
Total da remuneração	0	1.260.000,00	0	1.260.000,00

(h) ***Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F da Resolução da CVM nº 80 de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Devedora e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com a Devedora; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se a Devedora é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.***

Parte relacionada	**Data transação**	**Montante envolvido**	**Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$**	**Montante (Reais em milhares) R$**	**Duração**	**Empréstimo ou outro tipo de dívida**	**Taxa de juros cobrados**
SK Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	01/12/2022	R$17.062.731,00	Ativo: 630	630	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário SK Pinheiros.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Sócia ostensiva						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a SK Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
One Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13/12/2022	R$ 32.663.040,16	Passivo: 3.420	3.420	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário One Cidade Jardim.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a One Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
One Maria Monteiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20/12/2022	R$ 18.069.800,00	Passivo: 269	269	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário Edge Cambuí - One Maria Monteiro.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a One Maria Monteiro Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
One Iperoig Empreendimentos Imobiliários Ltda.,	29/03/2021	R$ 25.753.147,26	0	0	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário Essential Perdizes – Iperoig.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a One Iperoig Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
	participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
One Joaquim Floriano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18/08/2021	R$ 24.320.000,00	Passivo:6.000	6.000	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário One Joaquim Floriano.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a One Joaquim Floriano Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
One DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21/06/2022	R$ 8.767.681,31	0	0	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário My One Estação Campo Belo – One DI 12.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a One DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
One DI 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13/12/2022	R$ 5.185.500,00	0	0	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário Nex One Estação Perdizes – One DI 45.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a One DI 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
	participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
One João Cachoeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14/03/2022	R$ 12.824.174,00	Passivo: 4.398	4.398	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário Nex One João Cachoeira.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a One João Cachoeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
One DI 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19/08/2021	R$ 15.992.000,00	Passivo: 6.059	6.059	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário Nex One Paraíso - Cubatão.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a One DI 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Nex One Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29/08/2023	R$ 4.657.658,59	Ativo: 2.406	2.406	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário Nex One Vila Nova.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a Nex One Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
	sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente em 30/09/2023 (Reais em milhares) R$	Montante (Reais em milhares) R$	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Nex TF Rebouças Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28/10/2022	R$ 141.775.234,00	Ativo: 67	67	Até o recebimento de todas as receitas do Projeto.	Sim.	N/A
Relação com a Devedora	Os acionistas da Devedora são controladores da MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A.						
Objeto do contrato	A execução do empreendimento imobiliário One TF Rebouças.						
Se a Devedora é credora ou devedora	Outro						
Especificar	Garantidora						
Garantia e seguros relacionados	Alienação fiduciária de quotas de sociedade controlada pela Devedora.						
Condições de rescisão ou extinção	Cláusulas usualmente aplicáveis a rescisão e dissolução.						
Natureza e razões para a operação	A MPJSPE Empreendimentos e Participações S.A. firmou com a Nex TF Rebouças Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Devedora contrato de sociedade em conta de participação, por meio do qual a MPJSPE aportará recursos para a compra do terreno em que será desenvolvido do empreendimento imobiliário, fazendo jus a receber, em troca, determinado percentual do lucro, estimado no quadro acima (vide quadro Montante (Reais), calculado com base no Valor Geral de Vendas do referido empreendimento (vide quadro Montante Envolvido (Reais).						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foram observados os dispositivos relacionados à conflito de interesses da Lei das Sociedades por Ações.						
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado						

(i) ***Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite***

remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão

	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Classe de ações (quantidade de ações ordinárias)	Classe de ações (quantidade de ações preferenciais)	Quantidade total de ações (Unidades)	Outros títulos conversíveis
Tipo de capital	**Capital Emitido**					
	R$ 224.421.238,93	N/A	262.025.165	0	262.025.165	N/A
Tipo de capital	**Capital Subscrito**					
	R$ 224.421.238,93	N/A	262.025.165	0	262.025.165	N/A
Tipo de capital	**Capital Integralizado**					
	R$ 224.421.238,93	N/A	262.025.165	0	262.025.165	N/A
Tipo de capital	**Capital Autorizado**					
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(j) ***Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: (a) identificação do valor mobiliário; (b) quantidade; (c) valor nominal global; (d) data de emissão; (e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; (f) restrições à circulação; (g) conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações da Devedor, informando (g.i) condições; (g.ii) efeitos sobre o capital social; (h) possibilidade de resgate, indicando (h.i) hipóteses de resgate; (h.ii) fórmula de cálculo do valor de resgate; (j) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável, (i.i) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; (i.ii) juros; (i.iii) garantia e, se real, descrição do bem objeto; (i.iv) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; (i.v) eventuais restrições impostas à Devedora em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários e à realização de operações societárias envolvendo a Devedora, seus controladores ou controladas; (i.vi) o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato; (j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários; (k) outras características relevantes.***

Não aplicável

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Emissora e sociedades do grupo econômico da Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, possuem o seguinte relacionamento com a Devedora e sociedades do grupo econômico da Devedora:

(i) Empréstimos e Financiamentos com a Devedora: Modalidade: MUTUO CDI RV Dt.Início: 21/11/2023 Dt.Vencto.: 21/03/2024 Vl.Liberado: 30.000.000,00 Index: CDI Tx.Jr.: 0,23% (vinte e três centésimos por cento) ao ano, Sld.Devedor: 30.207.643,00

(ii) Empréstimos e Financiamentos com a One Onze de Junho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.: Modalidade: Plano Empresário Dt.Início: 08/08/2021 Dt.Vencto.: 08/10/2025 Vl.Liberado: 44.000.000,00 Index: TR Tx.Jr.: 10,10% (dez inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, Sld.Devedor: 33.640.993,00

(iii) Empréstimos e Financiamentos com a One Princesa Isabel Empreendimento Imobiliário SPE LTDA.: Modalidade: Plano Empresário Dt.Início: 15/10/2021 Dt.Vencto.: 08/06/2026 Vl.Liberado: 30.000.000,00 Index: TR Tx.Jr.: 10,10% (dez inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, Sld.Devedor: 21.093.950,00

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário e sociedades do grupo econômico do Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros

tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador

do Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante e sociedades do grupo econômico da Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante e sociedades do grupo econômico do Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Com exceção do serviço relacionado à Emissão e das emissões listadas no Anexo VII do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário não presta serviços como agente fiduciário em outras emissões da Emissora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico.

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, envolvendo operações financeiras costumeiras de mercado, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, envolvendo operações financeiras costumeiras de mercado, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, envolvendo operações financeiras costumeiras de mercado, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1 Condições do Contrato de Distribuição.

O cumprimento, por parte de do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos celebrados para regular a Emissão ("Condições Precedentes"):

(i) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(ii) encaminhamento, no Dia Útil anterior à Data de Liquidação, de declaração de veracidade assinada pela Devedora, pelos Fiadores e pela Emissora atestando que, nas respectivas datas, todas informações prestadas aos Investidores e/ou ao Coordenador Líder, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, conforme o caso, bem como as respectivas declarações feitas pela Emissora, pela Devedora ou pelos Fiadores, conforme o caso, e constantes nos Documentos da Oferta, na data em que foram prestadas são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes para tomada de decisão dos potenciais investidores, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(iii) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelo Auditor Independente da Devedora, na qualidade de auditor independente da Devedora, ao Coordenador Líder, os documentos previstos na carta de contratação celebrada com os Auditores Independentes da Devedora ("Manifestação dos Auditores Independentes"), em suas versões finais e em termos aceitáveis ao Coordenador Líder, de acordo com as normas aplicáveis acerca da consistência entre **(a)** as informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, constantes no Prospecto Preliminar e neste Prospecto Definitivo, e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas da Devedora referentes aos referidos exercícios, e **(b)** as informações financeiras da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 e 2022, constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas revisadas da Devedora referentes ao período (sendo "a" e "b", em conjunto, os "Períodos Objeto de Manifestação dos Auditores Independentes");

(iv) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (*CFO Certificate*) atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos, incluindo aquelas referentes aos Períodos Objeto de Manifestação dos Auditores Independentes que não foram objeto da Manifestação dos Auditores Independentes, ou, ainda, que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder e com a Devedora), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora de 2020, 2021 e 2022 e no relatório de revisão do Auditor Independente da Devedora sobre as informações financeiras individuais e consolidadas intermediárias da Devedora contidas nas informações trimestrais referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2023;

(v) publicação da ata da AGE da Devedora no Jornal de Divulgação da Devedora (conforme definido no Contrato de Distribuição) e obtenção do registro da ata da AGE da Devedora, da ARS da One DI e da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCESP;

(vi) recebimento de declaração de que o registro da Emissora perante a CVM está atualizado;

(vii) negociação, preparação e formalização dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e aos assessores legais contratados no âmbito da Oferta ("Assessores Legais");

(viii) obtenção pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Operação (conforme o caso) de todas as autorizações, aprovações, publicações e registros que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios;

(ix) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição e cumprimento das obrigações contidas no Contrato de Distribuição;

(x) verificação de que todas e quaisquer obrigações assumidas perante o Coordenador Líder e/ou as Afiliadas (conforme definido no Contrato de Distribuição) do Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xi) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão por meio de qualquer meio;

(xii) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados, inclusive, mas sem se limitar, dos Assessores Legais (conforme definido no Contrato de Distribuição), da Emissora, da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário;

(xiii) conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) da Devedora, dos Fiadores e da Emissora, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder, dos Assessores Legais (conforme definido no Contrato de Distribuição), bem como dos procedimentos de *back-up* e *circle-up* conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;

(xiv) **(a)** encaminhamento, pelos Assessores Legais (conforme definido no Contrato de Distribuição), e aceitação, pelo Coordenador Líder, com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da minuta da opinião legal que deverá ser emitida por cada um dos Assessores Legais; e **(b)** encaminhamento, pelos Assessores Legais (conforme definido no Contrato de Distribuição), e aceitação, pelo Coordenador Líder, com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da opinião legal assinada por cada um dos Assessores Legais;

(xv) **(a)** encaminhamento pelo Assessor Legal da Devedora (conforme definido no Contrato de Distribuição), com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da minuta da opinião legal para a Securitizadora; e **(b)** encaminhamento, pelo Assessor Legal da Devedora (conforme definido no Contrato de Distribuição), com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da opinião legal assinada para a Securitizadora;

(xvi) **(a)** encaminhamento pelo assessor legal estrangeiro, com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da minuta da opinião legal para o Coordenador Líder com cópia para a Securitizadora; e **(b)** encaminhamento, pelo assessor legal estrangeiro, com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da opinião legal assinada para o Coordenador Líder com cópia para a Securitizadora;

(xvii) realização de *bring down due diligence,* em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, previamente à divulgação do Aviso ao Mercado, à data do Procedimento de *Bookbuilding* e à Data de Liquidação (conforme definido no Contrato de Distribuição), certificando ainda que as declarações feitas pela Emissora, pelos Fiadores ou pela Devedora, conforme o caso, e constantes nos Documentos da Operação, na data em que foram prestadas são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes para tomada de decisão dos potenciais investidores;

(xviii) não ocorrência de Eventos de Inadimplemento, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xix) fornecimento tempestivo, pela Devedora e pelos Fiadores, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais (conforme definido no Contrato de Distribuição) de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, conforme necessárias para atender os requisitos aplicáveis à Emissão;

(xx) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Devedora, a One DI e às suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição) condições fundamentais de funcionamento;

(xxi) não extinção de contratos ou acordos relevantes e que permitem a manutenção das atividades e operações da Devedora, da One DI e de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição);

(xxii) apresentação, pela Devedora, no que couber, de suas demonstrações financeiras auditadas consolidadas, elaboradas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil;

(xxiii) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora, da One DI e de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição);

(xxiv) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o patrimônio separado;

(xxv) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Emissora e/ou da Devedora e/ou da One DI e/ou de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição), que, a critério do Coordenador Líder e mediante justificação, altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

(xxvi) inexistência de violação ou indício de violação, pela Emissora, Devedora, One DI e/ou quaisquer de suas Controladoras (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição), respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração, conforme aplicável, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão de quaisquer das pessoas acima indicadas, conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP);

(xxvii) inexistência de violação, pela Emissora, Devedora, One DI e suas Controladoras (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição), seus respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração, conforme aplicável, das normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, direitos de silvícola, discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal ("Legislação de Proteção Social");

(xxviii) inexistência de violação, pela Emissora, Devedora, Fiadores, seus acionistas e suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição), conforme aplicável, e respectivos administradores, funcionários e representantes, no exercício de suas funções, à legislação socioambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental aplicáveis ao exercício das atividades da Devedora e/ou suas Controladas, com todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente, realizando a destinação correta de resíduos e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais;

(xxix) não ocorrência de qualquer dos seguintes eventos: **(i)** requerimento pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela One DI e/por qualquer uma de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição), Controladoras (conforme definido no Contrato de Distribuição) de tutela cautelar ou outra medida preparatória de recuperação judicial, ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente com grupo de credores com a finalidade de iniciar processo de recuperação judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Controladoras (conforme definido no Contrato de Distribuição), independentemente do deferimento do seu processamento; **(iii)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição), Controladoras (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Coligadas (conforme definido no Contrato de Distribuição) independente do deferimento do respectivo pedido; **(iv)** pedido de falência da Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Controladoras (conforme definido no Contrato de Distribuição), formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(v)** decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Controladoras (conforme definido no Contrato de Distribuição), exceto por extinção de Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição) não operacionais/que não representem 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora e/ou da Devedora **(vi)** eventos similares em face da Emissora, da Devedora e/ou da One DI aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;

(xxx) registro das CCI na B3, na forma do artigo 18, parágrafo 4-A da Lei 10.932;

(xxxi) recolhimento, pela Devedora, ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, de quaisquer taxas ou tributos devidos, incidentes sobre o registro da Emissão; e

(xxxii) (a) a Devedora ou qualquer um de seus respectivos diretores ou executivos não seja ou se torne uma Contraparte Restrita (conforme definido no Contrato de Distribuição) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido no Contrato de Distribuição) ou (b) uma subsidiária da Devedora não ser uma Contraparte Restrita.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a Data Limite da Garantia Firme (conforme definido abaixo), a Devedora ficará obrigada a (a) reembolsar o Coordenador Líder e os prestadores de serviço, conforme o caso, por todas as Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) incorridas com relação à Emissão, à Oferta e/ou relacionadas ao escopo do Contrato de Distribuição, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, juntamente com as respectivas cópias dos comprovantes das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição); e (b) caso o não atendimento das Condições Precedentes seja de responsabilidade da Devedora, a Devedora deverá pagar ao Coordenador Líder a Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), sendo certo que as obrigações relativas à Exclusividade e Indenização (conforme definidas e previstas no Contrato de Distribuição), deverão permanecer em vigor nos respectivos prazos indicados no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", na página 24 e seguintes deste Prospecto.

Observado o cumprimento das obrigações e das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder estruturou a Oferta dos CRI em regime Oferta dos CRI em regime de garantia firme de colocação, observado que os CRI que poderiam ter sido, mas não foram emitidos em decorrência do não exercício da opção do Lote Adicional seriam distribuídos em regime de melhores esforços de distribuição. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de divulgação do Anúncio de Início, desde que tenham sido cumpridas as Condições Precedentes ("Prazo de Colocação"). A Garantia Firme estabelecida no Contrato de

Distribuição deverá ser exercida nos termos do Contrato de Distribuição e será válida até 31 de março de 2024, quando se encerra qualquer obrigação do Coordenador Líder em relação à subscrição firme dos CRI objeto da Garantia Firme ("Data Limite da Garantia Firme"), podendo ser prorrogada a exclusivo critério do Coordenador Líder, mediante comunicação formal por escrito enviada pelo Coordenador Líder à Emissora.

A obrigação relativa à Garantia Firme pelo Coordenador Líder disposta acima será exercida no ato de subscrição dos CRI ("Data de Integralização"), referente à primeira Data de Integralização, desde que: (i) seja verificado o cumprimento das Condições Precedentes elencadas acima ou caso tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder; e (ii) caso a demanda pela totalidade dos CRI não seja suficiente para atingir o Valor Total da Emissão (excluído o valor objeto de opção de Lote Adicional), em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo das obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum ("Afiliadas do Coordenador Líder"), para cumprimento da Garantia Firme assumidos pelo Coordenador Líder.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

]	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R$ 6.265,50	0,00%	R$ 6.265,50	-	-	R$ 6.265,50	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 37.500,00	0,00%	R$ 37.500,00	-	-	R$ 37.500,00	0,03%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 1.500,00	0,00%	R$ 1.500,00	-	-	R$ 1.500,00	0,00%
Safra	Comissionamento de Estruturação	FLAT	R$ 740.367,20	9,65%	R$ 819.443,51	-	-	R$ 819.443,51	0,55%
Safra	Comissionamento de Garantia Firme	FLAT	R$ 300.000,00	9,65%	R$ 332.042,06	-	-	R$ 332.042,06	0,22%
Safra	Comissionamento de Distribuição	FLAT	R$ 4.246.224,00	9,65%	R$ 4.699.749,86	-	-	R$ 4.699.749,86	3,13%
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	-	-	R$ 27.670,17	0,02%
MT	Assessor Legal	FLAT	R$ 200.000,00	9,25%	R$ 220.385,67	-	-	R$ 220.385,67	0,15%
STOCCHE	Assessor Legal	FLAT	R$ 180.000,00	17,00%	R$ 216.867,47	-	-	R$ 216.867,47	0,14%
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	-	-	R$ 5.691,52	0,00%
Vórtx	Agente Registrador CCI	FLAT	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03	-	-	R$ 7.171,03	0,00%
Vórtx	Instituição Custodiante	FLAT	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	-	-	R$ 21.513,09	0,01%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ 19.351,17	R$ 116.107,02	-	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 1.383,51	R$ 8.301,06	-	0,00%
Vórtx	Custodiante	ANUAL	R$ 18.000,00	9,65%	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52	R$ 119.535,12	-	0,01%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ 25.889,22	-	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	R$ 2.731,92	R$ 16.391,52	-	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 18.720,00	-	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ 239.070,24	-	0,03%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	R$ 14.400,00	R$ 86.400,00	-	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 215,00	0,00%	R$ 215,00	R$ 2.580,00	R$ 15.480,00	-	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 240,00	0,00%	R$ 240,00	R$ 2.880,00	R$ 17.280,00	-	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ 2.520,00	R$ 15.120,00	-	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 2.062,50	0,00%	R$ 2.062,50	R$ 24.750,00	R$ 148.500,00	-	0,02%
TOTAL			**R$ 5.815.494,20**		**R$ 6.450.945,83**	**R$ 137.799,03**	**R$ 826.794,18**	**R$ 6.395.799,88**	**4,36%**
*Custos estimados									

TOTAL	R$ 150.000.000,00
Despesas Flat	-R$ 6.395.799,88
Fundo de Despesas	-R$ 140.000,00
Valor a ser Liberado	R$ 143.464.200,12
Valor Min. Fundo de Despesas	R$ 60.000,00

(1a) Comissionamento de Estruturação: a título de estruturação da Oferta, no valor equivalente ao percentual de (i) 0,54% (cinquenta e quatro centésimos por cento) flat, a qual incidirá sobre o Valor Total da Emissão, efetivamente subscrito e integralizado para os CRI 1ª Série; (ii) 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) flat, a qual incidirá sobre o Valor Total da Emissão, efetivamente subscrito e integralizado para os CRI 2ª Série; e (iii) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat, a qual incidirá sobre o Valor Total da Emissão, efetivamente subscrito e integralizado para os CRI 3ª Série;

(1b) Comissionamento de Garantia Firme: 0,20% (vinte centésimos por cento) flat, a título de prêmio de garantia firme, a qual incidirá sobre o Valor Total da Emissão objeto de garantia firme, independentemente de sua subscrição;

(1c) Comissionamento de Distribuição: 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo médio dos CRI de cada série da respectiva série, a título de comissão de distribuição, a qual incidirá sobre o valor total de cada série;

(1d) Comissionamento de Sucesso: 30% (trinta por cento) sobre a diferença entre a respectiva Taxa Teto da Remuneração dos CRI e a taxa final da Remuneração dos CRI de cada uma das séries, apurada conforme o Procedimento de Bookbuilding, multiplicada pelo prazo médio dos CRI da respectiva série, a título de comissão de sucesso, a qual incidirá sobre o valor total de cada série;

(1e) Os Comissionamentos serão pagos pela Devedora ao Coordenador Líder, conforme o disposto no Contrato de Distribuição, líquido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

(2) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).

(3) Demais detalhes, conforme o caso, estão dispostos no Termo de Securitização.

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE 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 Emissora.

www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download); e

https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/, website selecionar a versão mais recente disponível do Formulário de Referência. Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "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", constante da seção "Fatores de Risco", na página 24 deste Prospecto Definitivo.

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, ITR - Informações Trimestrais, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas 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 2020, 2021 e 2022 podem ser encontradas nos seguintes websites:

ww.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DFP que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF"); e

https://virgo.inc/institucional/, selecionar "dados econômicos e financeiros" e selecionar a versão mais recente das Demonstrações Financeiras e Informações Trimestrais.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, podem ser encontradas no Anexo I ao presente Prospecto Definitivo.

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

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto Definitivo conforme constante do Anexo II a este Prospecto Definitivo.

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

Estatuto Social da Emissora: O Estatuto Social da Emissora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

Estatuto Social da Devedora: O Estatuto Social da Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.

15.6 Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60. O Termo de Securitização encontra-se anexo a este Prospecto como 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.

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada entre a Emissora e a Devedora por meio do qual foram colocadas de forma privada, as Debêntures, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não. A Escritura de Emissão está anexa a este Prospecto Definitivo como Anexo VI.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, São Paulo – SP, CEP 05501-900 At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo Tel.: (11) 3320-7474 E-mail: atendimento@virgo.inc	**2. COORDENADOR LÍDER** **BANCO SAFRA S.A.** Av. Paulista, 2100, Bela Vista, São Paulo – SP, CEP 01310-930 At.: Viviane Lima Marinho Tel.: (11) 3175-8232 E-mail: viviane.marinho@jsafra.com.
3. ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA **STOCCHE FORBES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e 10º andar, São Paulo - SP, CEP 04538-132 At.: Thadeu Bretas / Ravel T. Carvalho Tel.: (11) 3755-5400 E-mail: tbretas@stoccheforbes.com.br / rtcarvalho@stoccheforbes.com.br	**4. ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER** **MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, São Paulo - SP, CEP 01403-0001 At.: Sra. Flavia Magliozzi Tel.: (11) 3147-2605 E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br
5. AGENTE FIDUCIÁRIO **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04.534-004 At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)	**6. CUSTODIANTE** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 04.534-004 At.: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: custodiante@vortx.com.br; corporate@vortx.com.br
7. AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA: **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.** Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 12° andar - Torre A, CEP 04711-904, São Paulo - SP Caixa Postal 79518, CEP 04707-970, São Paulo - SP - Brasil At.: Thaís de L. Rodrigues Leandrini Tel.: 55 (11) 3940-1500 kpmg.com.br	**8. DEVEDORA** **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo - SP At.: Hugo Rodrigues Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591) E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

9. AGENTE REGISTRADOR	10. BANCO LIQUIDANTE
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 04.534-004 At.: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: custodiante@vortx.com.br; corporate@vortx.com.br	**ITAÚ UNIBANCO S.A.** Praça Alfredo Egydio Souza Aranha, n] 100 São Paulo – SP, CEP 04344-902 At.: Departamento de Escrituração Tel.: (11) 4090-1482 E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

16.1. 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

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

16.2. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do Anexo VII a este Prospecto Definitivo.

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

A Emissora prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo VIII a este Prospecto Definitivo.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

17.1 Informações Adicionais dos CRI

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Assembleia Especial de Investidores.

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A assembleia geral poderá ser individualizada por série ou conjunta, sendo que: **(i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das séries e não afetar adversamente os direitos da outra série, será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(ii)** nas demais hipóteses aplicáveis, será realizada Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável, conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á (i) no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião; (ii) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (iii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

Quórum de Deliberação.

Exceto se previsto de outra forma no Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Fica certo e ajustado que, caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada de forma separada entre as séries, serão considerados apenas os CRI em Circulação da respectiva Série para fins de cômputo do quórum.

Quórum Qualificado.

Dependerão de deliberação em Assembleia Especial de Investidores, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, a modificação das condições dos CRI, assim entendida: (i) *quórum* e as regras aplicáveis às Assembleias Especiais de Investidores; (ii) redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração e Atualização Monetária dos CRI 2ª Série; (iii) alteração de datas de pagamento da Remuneração e/ou amortização dos CRI; (iv) alteração das Datas de Vencimento; (v) criação de evento de repactuação; (vi) alteração dos procedimentos e condições do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vii) alteração ou exclusão de Eventos de Inadimplemento; e/ou (viii) alteração de e/ou diminuição de direitos decorrentes das Garantias.

Renúncia ou perdão temporário de direitos (*waivers*).

As hipóteses de renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, caso seja aprovada por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

(i) os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;

(iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, observando a recomposição do Fundo de Despesas conforme previsto no Termo de Securitização, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) pagamento de eventuais despesas da Oferta, composição do Fundo de Despesas e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) ao pagamento das parcelas de juros remuneratórios vencidas e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;

(iv) à amortização ordinária dos CRI observado o saldo devedor à época do pagamento;

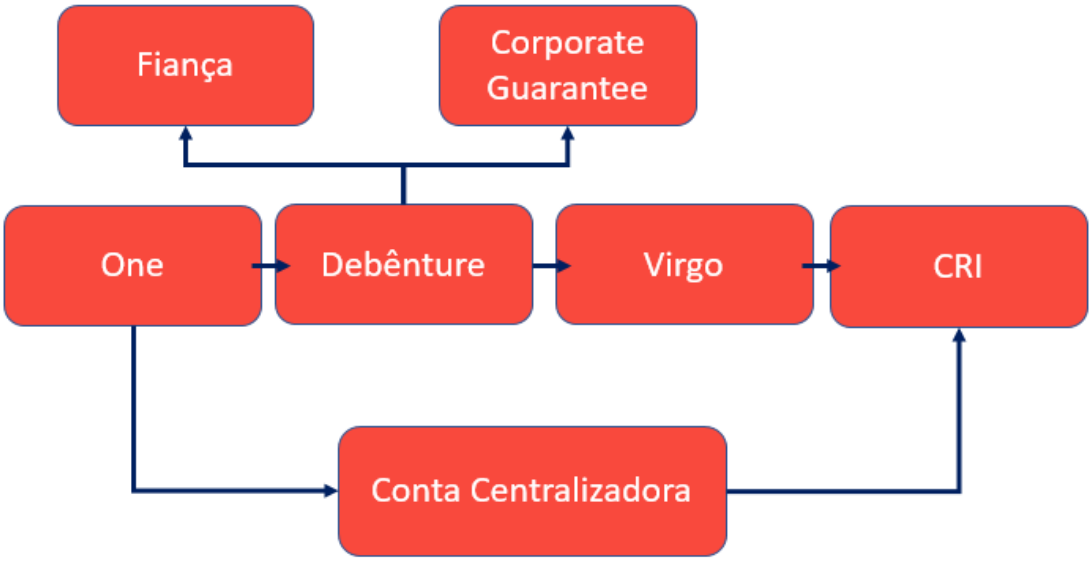
(v) liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, caso haja recursos remanescentes.

Despesas e Fundos de Despesas

Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, na primeira Data de Integralização dos CRI, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de **(i)** conforme descrito no Anexo IV da Escritura de Emissão, para o pagamento de Despesas Flat; e **(ii)** R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Emissora ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

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



Duration do Título de Securitização

Os CRI 1ª Série terão *duration* equivalente a 3,21 anos.

Os CRI 2ª Série terão *duration* equivalente a 4,23 anos.

Os CRI 3ª Série terão *duration* equivalente a 3,86 anos.

*Valores considerando a integralização dos CRI na data prevista no cronograma da oferta.

** Valor poderá ser alterado a depender da taxa de juros, que será definida no procedimento de *bookbuilding*.

17.2 Informações Adicionais da Devedora

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora, se houver:

O negócio da Devedora está focado exclusivamente na atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários. A incorporação imobiliária envolve a aquisição de terrenos, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda de unidades residenciais e comerciais para pessoas físicas e jurídicas de diversas classes de renda. A estrutura de capital do Devedor é fundamental para a aquisição de terrenos, custos de marketing, custos legais e comissões, e o Devedor conta com financiamentos disponíveis para os gastos com construção, que representam o maior custo de um empreendimento.

Aquisição de Terrenos

aquisição de terreno é fase crítica do processo de incorporação, em função do impacto na exposição de capital da Devedora. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e aprovada. No processo de aquisição de terrenos, a Devedora realiza uma extensa auditoria interna com o objetivo de trazer segurança jurídica e ambiental às suas decisões de investimentos. As decisões de investimentos da Devedora são apoiadas nos pareceres produzidos por assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, a Devedora prepara um estudo de viabilidade financeira do projeto e de desenvolvimento de produto.

Preferencialmente, o banco de terrenos da Devedora é destinado para empreendimentos com perfil de giro rápido, com tempo de maturação médio de um a dois anos entre a compra do terreno e o lançamento.

A Devedora participa e supervisiona todas as etapas do processo de incorporação imobiliária, mesmo não realizando a construção de seus empreendimentos. As atividades da Devedora incluem identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento da incorporação, inclusive o desenvolvimento de estudo de viabilidade econômico-financeira de cada projeto, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho de projetos, comercialização dos imóveis (tanto por meio de equipe exclusiva quanto por empresas terceirizadas), supervisão da construção do empreendimento, personalização das unidades e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

A política da Devedora na aquisição de terrenos e a constituição de *landbank* é focada em uma ótica econômico-financeira, buscando constantemente reduzir o custo de carregamento de seus terrenos e, assim, remunerar melhor o capital dos acionistas da Devedora. Para tanto, a Devedora atua intensamente para que o período entre a aquisição do terreno e o lançamento do correspondente empreendimento seja o menor possível, de acordo com as condições do mercado.

A política da Devedora prioriza a aprovação dos projetos em curto prazo para reduzir os custos financeiros da operação de compra e diminuir riscos, como o de alguma mudança na legislação de zoneamento, desapropriação por órgãos públicos, mudança de tendências, implantação pela concorrência de empreendimento similar ou que descaracterize o perfil de produto inicialmente proposto ou outros fatores alheios ao controle da Devedora que o impeçam de incorporar o empreendimento para o qual o terreno foi adquirido. Na visão da Devedora, a eventual valorização de um terreno mantido inativo por longo período não é superior ao custo financeiro do capital empregado na aquisição do mesmo terreno. Com os recursos que poderiam ser empenhados na compra de extensa relação de terrenos, a Devedora viabiliza o processo de incorporação imobiliária, permitindo até que essa agilidade possa ser utilizada como argumento para substituir, integralmente ou em parte, o pagamento em dinheiro por permuta em unidades prontas, no momento de aquisição do terreno. Nesses casos, a Devedora costuma adquirir os terrenos por meio de permuta no local, o que reduz o risco e o desembolso inicial, de forma a viabilizar o retorno pretendido para os empreendimentos.

O processo de incorporação se inicia com a escolha do terreno. De acordo com o entendimento da Devedora, esta fase é muito importante para o sucesso e lucratividade de uma incorporação, razão pela qual a Devedora desenvolve procedimentos para determinar a escolha dos terrenos a serem adquiridos para incorporação. Fatores chave na tomada de decisões para a compra de terrenos incluem a revisão de dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Em primeiro lugar, a Devedora verifica se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que deseja empreender. Uma vez identificado um terreno em potencial, a Devedora analisa a documentação do terreno e dos proprietários e a possibilidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. A Devedora realiza pesquisa de mercado acerca de preço, compradores em potencial, incorporadoras locais da região, característica comum de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região. A Devedora levanta todos os custos do projeto e calcula a rentabilidade do negócio, a fim de determinar se a incorporação proposta atenderá aos seus critérios de retorno sobre o capital investido.

Propostas de compra de terrenos são frequentemente recebidas de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, de construtoras ou mesmo de outras incorporadoras, que em muitos casos pretendem desenvolver um empreendimento em parceria com a Devedora, dada a credibilidade da marca, o reconhecimento pelo mercado dos sócios da Devedora e a posição de destaque que ele ocupa no mercado. As pesquisas conduzidas pela área de Novos Negócios do Devedor também levam ao desenvolvimento de propostas internas para a aquisição de terrenos.

A Devedora adquire os seus terrenos com recursos próprios ou por meio de permutas ou através de recursos de fundos de investimento que investem junto com a Devedora na compra dos terrenos em troca de participação no VGV do empreendimento.

Na modalidade de permuta, a Devedora cede ao proprietário do terreno um determinado número de unidades construídas ou em outros empreendimentos ou um percentual das receitas provenientes das vendas das unidades do empreendimento. A aquisição de terrenos é garantida por um pagamento inicial e o saldo remanescente do preço de venda é pago após a verificação dos documentos relativos ao

terreno e a checagem, junto aos órgãos públicos, da viabilidade de obtenção das licenças e aprovações regulatórias necessárias ao empreendimento que pretende ali realizar. A Devedora acredita que essa política contribui para reduzir os riscos quando da aquisição de um terreno.

Em muitos casos, há também a possibilidade de a Devedora adquirir terrenos em parceria com outras incorporadoras e mais frequentemente com determinadas construtoras. Nessas hipóteses, usualmente a Devedora é procurado por parceiros locais para realizar, em conjunto, a incorporação de um empreendimento.

Elaboração do Projeto

Com o objetivo de atender às expectativas do mercado, a Devedora desenvolve projetos adequados a cada novo empreendimento, com forte orientação mercadológica. Os projetos são focados nas necessidades do público-alvo, com a aplicação de materiais e recursos tecnológicos e de vanguarda, com diferenciais que os destacam entre produtos similares da concorrência. A Devedora coordena o desenvolvimento do projeto envolvendo gabaritados profissionais e empresas, que contribuem para a definição do tamanho do empreendimento e de suas unidades, do estilo arquitetônico, das faixas de preço a serem adotadas, dos equipamentos de lazer, esporte e integração social, dos materiais de construção, de acabamento e dos itens de decoração das áreas comuns. A estratégia de reunir a visão técnica com o conhecimento e expertise das equipes de marketing e vendas permite à Devedora conceber um projeto mais próximo das necessidades do mercado e com as condições adequadas, que asseguram sua viabilidade econômico-financeira e, por consequência, o desempenho esperado pela Devedora em termos de velocidade média de comercialização.

Vendas e Marketing

A Devedora acredita que o maior desafio para o sucesso de um empreendimento imobiliário além de ter um produto de ótima qualidade, preço acessível e excelente localização está no comprometimento da equipe de vendas, por isso tem um contrato de exclusividade com a empresa INNOVA responsável pela comercialização de mais de 80% de seus empreendimentos.

A Devedora inicia seus esforços para venda de um empreendimento bem antes do seu lançamento, primeiro preparando as campanhas de marketing e treinando sua equipe de vendas para conhecimento do produto, levantamento da concorrência, público-alvo, tabela de vendas.

A Devedora se preocupa também em ter um *show room* moderno com apartamento modelo decorado por profissionais renomados no mercado para que a experiência de compra do cliente seja agradável e ele consiga visualizar o produto que está comprando.

A Devedora utiliza como forma de divulgação dos seus empreendimentos cada vez mais meios digitais como redes sociais, portais de busca e demais portais digitais.

A Devedora utiliza também pontos estratégicos para divulgação dos seus empreendimentos como stands de venda temporários em shoppings da cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, e locais de grande movimento e circulação de público.

Relacionamento com o Cliente

Ao longo de todas as etapas do empreendimento, a Devedora procura ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com seus clientes. No website da Devedora, além de serem disponibilizadas informações sobre aspectos corporativos, é possível também conhecer todos os empreendimentos e lançamentos em detalhe e ter acesso às suas respectivas fichas técnicas, além de ter o andamento das obras da Devedora. A Devedora oferece ainda através do portal do cliente a possibilidade de o cliente acompanhar a evolução do saldo devedor do seu contrato, realizar pagamentos, antecipações, quitações, sanar dúvidas e realizar atualizações cadastrais.

Supervisão da Construção

A construção dos empreendimentos da Devedora é sempre realizada por meio de terceiros contratados. A Devedora escolhe as construtoras com base em uma combinação de qualificações, tais como reputação, base de preço e rigorosos padrões de qualidade. A Devedora procura selecionar prestadores de serviços que tenham com ela trabalhado diligentemente no passado.

A contratação de construtoras, quando comparada com a manutenção de empregados próprios atuantes na área, apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que a Devedora não precisa incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente e equipamentos, podendo tirar proveito das especialidades de diferentes construtoras. Sendo assim, a Devedora pode controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre as suas incorporações. O departamento de engenharia da Devedora supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades dos prestadores de serviço e dos fornecedores, submete seu trabalho aos controles de segurança e custo internos, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações, além de assegurar a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando a entrega de unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda com o padrão de qualidade definido pelo Devedor.

O departamento de engenharia da Devedora se destaca, ainda, por executar acompanhamento minucioso dos processos de vistoria e liberação de recursos pelo agente financeiro da obra, garantindo, assim, que os empreendimentos sejam concluídos sempre com a alocação de recursos previstos nos fluxos financeiros e de viabilidade econômica dos empreendimentos, possibilitando à Devedora menor desembolso de caixa e, consequentemente, melhor retorno aos seus acionistas.

A Devedora adota métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. A Devedora trabalha de maneira muito próxima com alguns de seus fornecedores, possibilitando que alguns deles programem a sua produção a fim de atender a demanda da Devedora. Em geral, as obras são iniciadas em até 6 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento. O prazo médio de construção é de 24 meses. A Devedora oferece ao cliente, em alguns projetos, o serviço de personalização da unidade, para adequar seu futuro imóvel, às suas preferências.

Características dos mercados de atuação da Devedora e suas subsidiárias

No ano de 2023, as dez maiores incorporadoras brasileiras responderam por aproximadamente 35% do produto total de empreendimentos lançados em São Paulo, de acordo com a EMBRAESP, refletindo um setor fragmentado e competitivo. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtoras. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns competidores podem dispor de mais recursos financeiros e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades em épocas de crise no mercado imobiliário.

Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora:

A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação percentual destes em sua receita líquida:

O negócio da Devedora inclui a atividade de incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais.

A principal atividade da Devedora é a incorporação de edifícios residenciais para os segmentos médio, médio-alto e alto.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Devedora desenvolve produtos imobiliários localizados nas melhores regiões de São Paulo, oferecendo infraestrutura de transporte público, como ônibus e metrô. A linha de produtos é composta principalmente por apartamentos de 1 dormitório, sem vaga de estacionamento, mas com amplas áreas de lazer dentro do empreendimento. O público-alvo são os moradores que valorizam uma localização privilegiada e desejam estar próximos às comodidades que a cidade tem a oferecer. Além disso, os empreendimentos também atraem investidores em busca de rentabilidade através da locação dos apartamentos.

Além dos apartamentos de 1 dormitório, a Devedora oferece produtos pontuais de médio e alto padrão, com 2, 3 e 4 dormitórios, voltados para famílias. A Devedora busca atender público amplo por meio de opções democratizadas dentro de um mesmo empreendimento.

Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora:

Não aplicável, considerando que não há contratos relevantes celebrados pela Devedora não diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

MATERIAL DE APOIO

One DI

A Companhia em números

Setembro/2023

10	anos de história
65	projetos lançados
6,9bi	VGV lançados
13,8k	unidades lançadas
8k	unidades em construção
34	obras em construção
31	projetos entregues

Atuação regional, com foco na cidade de São Paulo

Região	Qtde	VGV	Unidades	%
Sul	39	4,3 BI	8.267	59,7%
Oeste	12	1,3 BI	2.519	17,7%
Centro	7	552 MM	1.676	12,5%
Leste	4	264 MM	854	6,3%
Norte	2	156 MM	457	3,4%
Interior (SP)	1	145 MM	67	0,5%
Total	65	6.7 BI	13.840	100%

Número acumulado de unidades entregues

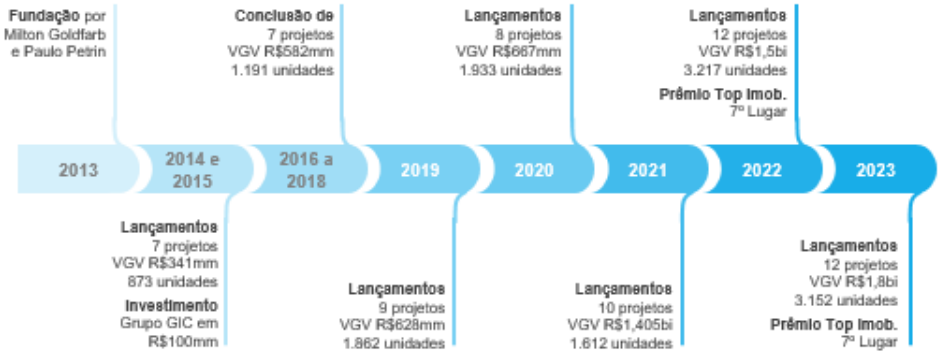


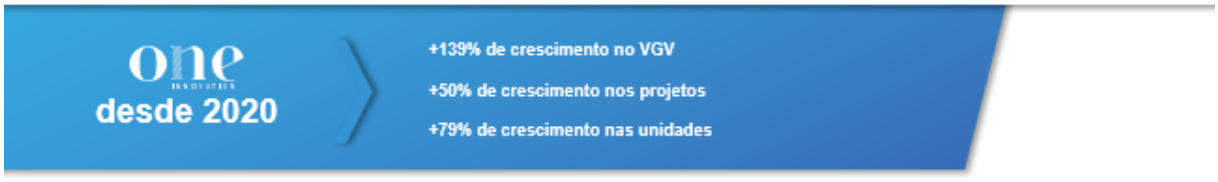
Fonte: Dados da Companhia

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL DE APOIO

Linha do Tempo





Fonte: Dados da Companhia

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL DE APOIO

1 | One DI

Estratégia

My One	Nex One	Essential
Bairros com oferta de terrenos a preços acessíveis	Próximo ao metrô e preferencialmente no Sul e Oeste de SP	Aptos de padrão médio e médio alto
Renda de R$4k a 8k	**Renda de** R$10k a 15k	**Renda de** acima de 15k
Metragem de 35 a 55m²	**Metragem de** 25 a 55m²	**Metragem de** 109 a 184m²
Preço de R$6,0k a 8,5k / m²	**Preço de** R$10,5k a 12,5k / m²	**Preço de** R$13,8k a 20,2k / m²







Fonte: Dados da Companhia

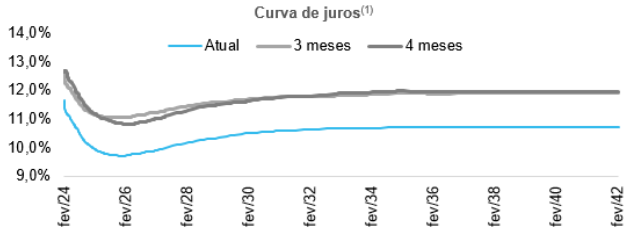
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL DE APOIO

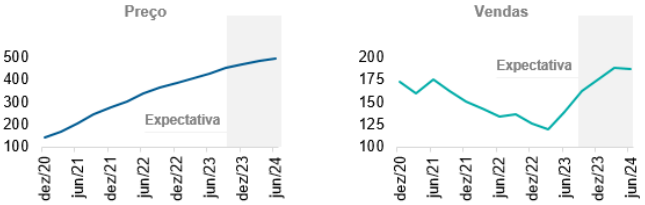
2 | Mercado imobiliário

Indicadores ilustrando o crescimento do mercado

Perspectiva de cortes no índice de correção de preços utilizado no setor

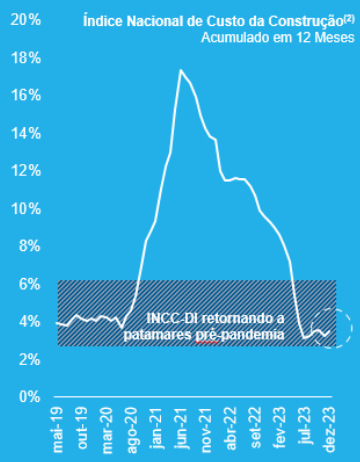


Índice de confiança no setor imobiliário residencial de médio e alto padrão



Fonte: B3, Deloitte (4tri22_Indicador_DeloitteAbrainc.pdf), Abrainc e FGV
Notas: (1) Data base 31/01/2024; (2) Dados da FGV com data base 09/01/2024 – INCC-DI.

Redução e estabilização dos custos de construção

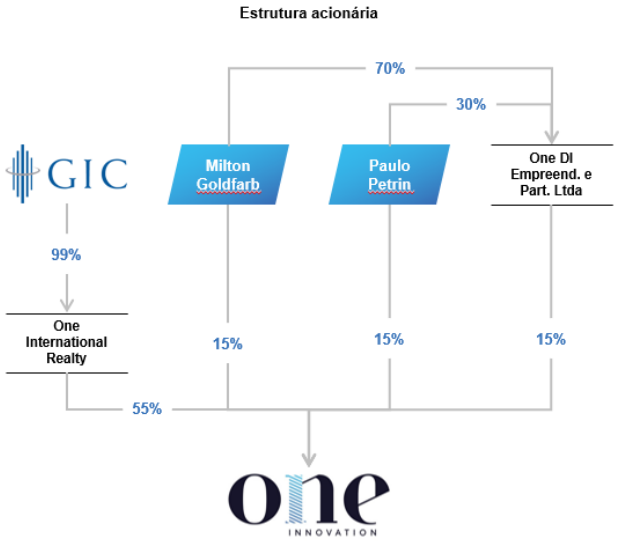


LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL DE APOIO

3 | Governança Corporativa

Estrutura acionária



Fonte: Dados da Companhia

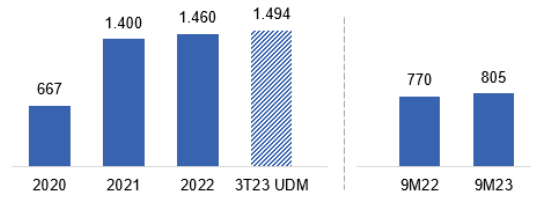
Equipe de gestão

	Anos de experiência	Anos de One
Milton Goldfarb, CEO	39	10
Paulo Petrin, CFO	39	10
Hugo Rodrigues, Diretor Adm e Fin	15	10
Patrícia Torrente, Diretora de Incorporação	24	10
Fernando Pozetti, Diretor de Engenharia	35	9
Lucas Simões, Diretor de Novos Negócios	18	4
Eduardo Luz, Diretor de Crédito e Cliente	24	5
Gabriela Prioli, Gerente de Controladoria	5	2
Giovanna Zanellato, Gerente Jurídico	23	3
Renato Loureiro, Gerente de Marketing	21	5

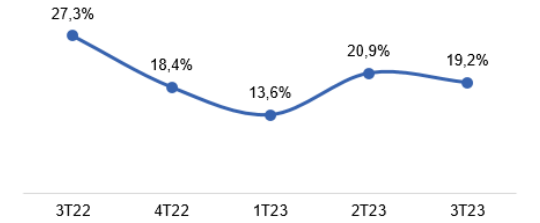
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

4 | Destaques operacionais

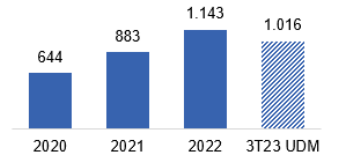
Lançamentos (R$ milhões)



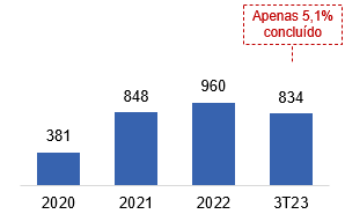
Venda sobre Oferta[1] **(VSO)** (%)



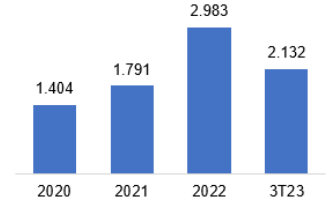
Vendas líquidas[2] (R$ milhões)



Estoque[3] (R$ milhões)



Landbank **(VGV)** (R$ milhões)



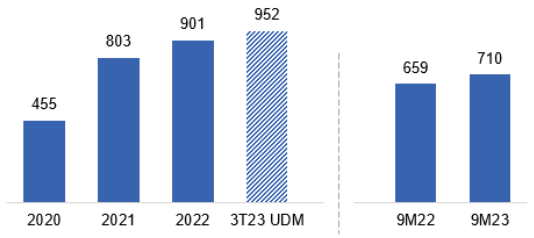
Fonte: Dados da Companhia
Notas: (1) vendas líquidas dividido pelo estoque mais vendas líquidas; (2) vendas brutas menos distratos (3) imóveis construídos dividido pelo imóveis a comercializar
UDM: Últimos doze meses, calculado subtraindo do exercício fiscal de 2022, os nove meses encerrados em 30/09/2022, e somando os nove meses encerrados em 30/09/2023 ("9M23")

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

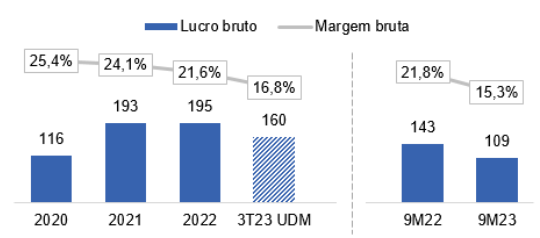
MATERIAL DE APOIO

5 | Destaques financeiros

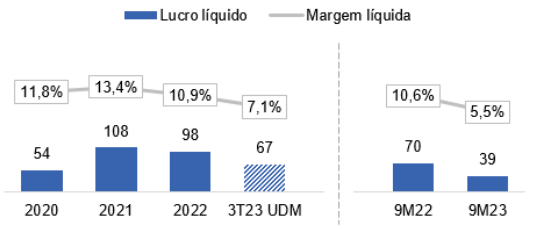
Receita líquida (R$ milhões)



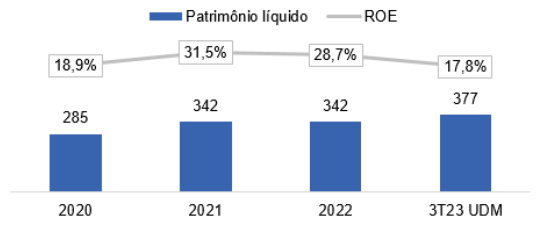
Lucro bruto e margem bruta[1] (R$ milhões, exceto %)



Lucro líquido e margem líquida[2] (R$ milhões, exceto %)



Patrimônio líquido e ROE[3] (R$ milhões, exceto %)

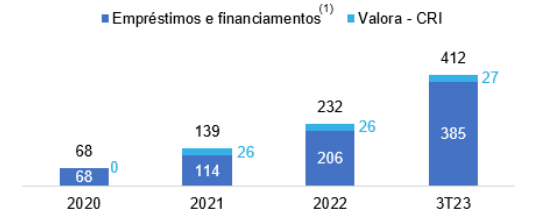


Fonte: Dados da Companhia
Notas: (1) Calculado pela divisão do lucro Bruto pela receita Líquida; (2) Calculado pela divisão do lucro líquido pela receita Líquida; (3) (i) Calculado pela divisão do lucro líquido pelo patrimônio líquido; (ii) Para o cálculo do ROE em 3T23 UDM foi usado o saldo do patrimonio líquido em 30/09/23.
3T23 UDM : período dos últimos dozes meses encerrado em 30/09/23, calculado pelo exercício de doze meses encerrado em 31/12/22, subtraído o período de nove meses encerrado em 30 /09/22 (9M22) e somado o período de nove meses encerrado em 30/09/23 (9M23)

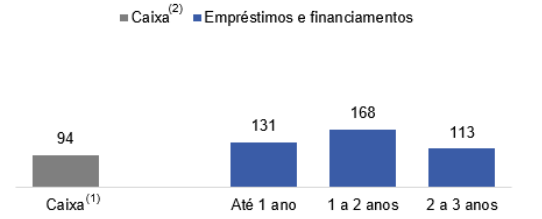
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

5 | Destaques financeiros

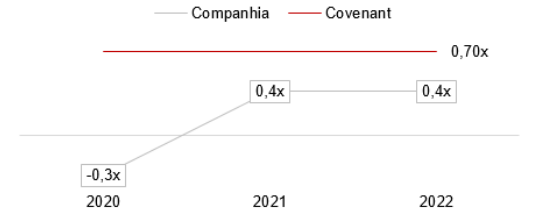
Empréstimos e financiamentos (R$ milhões)



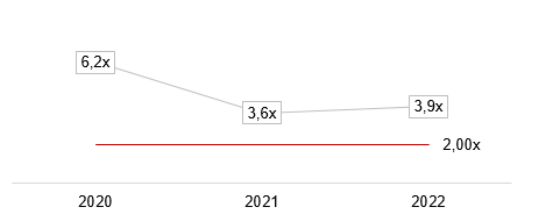
Cronograma de amortização | 3T23 (R$ milhões)



$$\frac{Dívida\ Líquida + Credores\ por\ Imóveis}{Patrimônio\ Líquido} \leq 0,70^{(3)}$$



$$\frac{Contas\ a\ Receber\ de\ Cliente + Receitas\ a\ Apropriar + Imóveis\ a\ Comercializar}{Dívida\ Líquida + Credores\ por\ Imóveis + Custo\ a\ Apropriar} \geq 2,0\ ou < 0,0^{(3)}$$



Fonte: Dados da Companhia
Notas: (1) Empréstimos e financiamentos menos o CRI feito com a Valora (2) Caixa abrange (i) Caixa e equivalentes de caixa e (ii) Títulos e valores mobiliários (3) Definições conforme Termo de Securitização

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais Documentos da Operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente Fiduciário"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Agente Registrador"	Significa 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.
"Amortização Extraordinária dos CRI"	Tem o significado atribuído no item 10.9.3. deste Prospecto.
"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"	Significa o direito da Devedora de a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa de qualquer uma das séries das Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente: (i) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a Data do Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, para as Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de Amortização e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão.

	Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre: (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[5], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

"Apresentações para Investidores"	Significa os documentos de suporte a apresentações oferecidas a investidores que devem ser divulgados pela Emissora e pelo Coordenador Líder, nos locais elencados nos incisos I e III, do artigo 13 da Resolução CVM 160, até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160.
"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o *"Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Significa o *"Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia Especial de Investidores"	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma do Termo de Securitização.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, 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.
"Auditor Independente da Devedora"	Significa a **KPMG Auditores Independentes Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12° andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
"Aviso ao Mercado"	Significa o *"Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*, a ser divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.

5https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

"Boletim de Subscrição das Debêntures"	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securitizadora formalizou sua subscrição das Debêntures.
"CCI"	Significam as CCI 1ª Série e as CCI 2ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"CCI 1ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série.
"CCI 2ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série.
"CCI 3ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série.
"CETIP21"	Significa o CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"Código"	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA, em vigor desde 2 de fevereiro de 2024.
"Código ANBIMA"	Significa o Código e as Regras e Procedimentos, em conjunto.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído no item 2.6, dentro da definição de *"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"*, neste Prospecto.
"Conta Centralizadora"	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente nº 45043-0, agência n. 3100-5, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº341) de titularidade da Emissora.
"Conta de Livre Movimentação"	Significa a conta corrente nº 0115, agência 00252666-6, mantida junto ao Banco Safra S.A., de titularidade da Devedora.
"Contador do Patrimônio Separado"	Significa auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, qual seja a **LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21 ou o prestador que vier a substitui-la.

"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 04 de março de 2024.
"Coordenador Líder"	Significa o **Banco Safra S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.
"Créditos Imobiliários"	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Créditos Imobiliários 1ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série, representados pela CCI 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
"Créditos Imobiliários 2ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série, representados pela CCI 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
"Créditos Imobiliários 3ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série, representados pela CCI 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
"CRI"	Significam os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando referidos em conjunto.

"CRI 1ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série.
"CRI 2ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série.
"CRI 3ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 3ª Série.
"CRI em Circulação"	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais previstos no Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.
"CSLL"	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da Primeira Integralização dos CRI"	Significa, para fins do Termo de Securitização, a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.
"Data de Amortização dos CRI"	Significam as Datas de Amortização dos CRI 1ª Série, as Datas de Amortização dos CRI 2ª Série e as Datas de Amortização dos CRI 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"Data de Amortização dos CRI 1ª Série"	Significam as datas de amortização dos CRI 1ª Série, nas datas e percentuais de amortização, conforme o cronograma de amortização previstos no Anexo I ao Termo de Securitização.
"Data de Amortização dos CRI 2ª Série"	Significam as datas de amortização dos CRI 2ª Série, nas datas e percentuais de amortização, conforme o cronograma de amortização previstos no Anexo I ao Termo de Securitização.
"Data de Amortização dos CRI 3ª Série"	Significam as datas de amortização dos CRI 3ª Série, nas datas e percentuais de amortização, conforme o cronograma de amortização previstos no Anexo I ao Termo de Securitização.
"Data de Emissão"	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja o dia 15 de março de 2024.

"Data de Emissão das Debêntures"	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja o dia 15 de março de 2024.
"Data de Início da Rentabilidade dos CRI"	Significa, para todos os fins e efeitos legais, a Data da Primeira Integralização dos CRI.
"Data de Integralização"	Significa qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI, pelos Investidores.
"Data de Pagamento da Remuneração"	Significam as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, quando mencionados em conjunto
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, listadas no Anexo I do Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, listadas no Anexo I do Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, listadas no Anexo I do Termo de Securitização.
"Data de Verificação"	Tem o significado atribuído no item 3.2 (b) deste Prospecto.
"Data de Vencimento"	Significa a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 15 de março de 2029.
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 15 de março de 2030.
"Data de Vencimento dos CRI 3ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 3ª Série, qual seja, 15 de março de 2030.
"Debêntures"	Significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"Debêntures da 1ª Série"	Significam as debêntures alocadas na 1ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
"Debêntures da 2ª Série"	Significam as debêntures alocadas na 2ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

"Debêntures da 3ª Série"	Significam as debêntures alocadas na 3ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
"Despesas"	Significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula VIII da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Despesas Flat"	Significa as despesas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debênture.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no Termo de Securitização, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
"Destinação de Recursos"	Tem o significado que lhe foi atribuído no item 3.2. (a) deste Prospecto.
"Devedora"	Significa a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.458.567.
"Documento de Aceitação"	Significa documento de aceitação da Oferta, nos termos do item IV, do artigo 2 da Resolução CVM 160.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3 e devida no âmbito do pagamento da Remuneração e amortização dos CRI, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, 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; e (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, conforme previsto no Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento..
"Documentos Comprobatórios"	Tem o significado atribuído no item 3.2 (b) deste Prospecto.
"Documentos da Operação"	Significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: (a) o Termo de Securitização; (b) o Prospecto Preliminar; (c) o Prospecto Definitivo; (d) a Lâmina; (e) o Aviso ao Mercado; (f) o Anúncio de Início; (g) o Anúncio de Encerramento; (h) material publicitário da Oferta; (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (j) a Escritura de Emissão de CCI;

	(k) o Contrato de Distribuição; (l) a Garantia Corporativa Estrangeira; (m) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (n) os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento; (o) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e (p) eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.
"Emissão"	Significa a presente emissão dos CRI, em 3 (três) séries da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada.
"Encargos Moratórios"	Significa os valores equivalentes a multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o valor em atraso, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão do créditos lastro, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser repassados aos Titulares de CRI devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI.
"Escritura de Emissão" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	Significa o *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*, celebrado em 04 de março de 2024, entre a Devedora, os Fiadores e a Emissora, registrada na JUCESP em 08 de março de 2024 sob o nº ED005751-4/000 e aditado em 21 de março de 2024.
"Escritura de Emissão de CCI"	Significa o *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, Sob a Forma Escritural"*, celebrado em 04 de março de 2024, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, e aditado em21 de março de 2024, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
"Escriturador"	O escriturador dos CRI será o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos no Termo de Securitização e no item 2.6,

	dentro da definição de *"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"*, neste Prospecto.
"Eventos de Inadimplemento"	Significa os Eventos de Inadimplemento Automático e os Eventos de Inadimplemento Não Automático, quando referidos em conjunto.
"Evento de Retenção de Tributos"	Tem o significado atribuído no item 10.9.2. deste Prospecto.
"Eventos de Inadimplemento Automático"	Tem o significado atribuído no item 10.9.2. deste Prospecto.
"Eventos de Inadimplemento Não Automático"	Tem o significado atribuído no item 10.9.2. deste Prospecto.
"Fiadores"	Significam, em conjunto (i) **PAULO CÉSAR PETRIN**, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo IIRGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 834.297.009-49; (ii) **MILTON GOLDFARB,** brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98; e (iii) **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295.
"Fiadores Pessoa Física"	Significa o Paulo e o Milton, quando referidos em conjunto.
"Fiança"	Tem o significado atribuído no item 10.1. deste Prospecto.
"Fundo de Despesas"	Significa os recursos mantidos na Conta Centralizadora destinados ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula VIII da Escritura de Emissão.
"Garantia Corporativa Estrangeira"	Tem o significado atribuído no item 10.1. deste Prospecto.
"Garantias"	Tem o significado atribuído no item 10.1. deste Prospecto.
"Garantia Firme"	Tem o significado atribuído no item 8.4 deste Prospecto.
"Garantidora" ou "One International"	Tem o significado atribuído no item 10.1. deste Prospecto.
"IBGE"	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis Lastro"	Tem o significado atribuído no item 3.2. (a) deste Prospecto.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder, quando em conjunto com os Participantes Especiais.
"Investidores"	Significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde

	que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.
"Investidores Profissionais"	Significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	Significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos"	Significa os investimentos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo.
"IOF/Câmbio"	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
"IRPJ"	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JTF"	Significa a Jurisdição de Tributação Favorecida.
"JUCESP"	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 9.514"	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.033"	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção"	Significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e *a UK Bribery Act of 2010*.

"Lei das Sociedades por Ações"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lote Adicional"	Significa que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderia ter sido, mas não foi aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) CRI adicionais.
"MDA"	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Meios de Divulgação"	Significa as divulgações das informações e Documentos da Operação que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160.
"Milton"	Significa o **MILTON GOLDFARB,** brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98, na qualidade de fiador das Obrigações Garantidas, observado o limite de 20%.
"NTN-B 28"	Significa Notas do Tesouro Nacional Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028.
"Obrigações Garantidas"	Tem o significado atribuído no item 10.1. deste Prospecto.
"Oferta"	Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Significa a oferta de resgate antecipado dos CRI, conforme no item 10.9.4. deste Prospecto.
"One DI"	Significa a **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295, na qualidade de fiadora das Obrigações Garantidas, observado o limite de 20%.
"One International"	Significa a **ONE INTERNATIONAL REALTY LP**, sociedade constituída de acordo com as leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, com endereço na 2711 *Centerville Road*, cidade de Wilmington, estado de *Delaware*, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 20.105.988/0001-60.
"Operação de Securitização"	Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados como lastro.

"Ordem de Investimento"	Tem o significado atribuído no item 8.5. deste Prospecto.
"Participante Especial"	Tem o significado atribuído no item 8.5. deste Prospecto.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelo Fundo de Despesas; (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme estabelecido nos Documentos da Operação; (iv) pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; (v) pela Conta Centralizadora; (vi) pelos recursos decorrentes da excussão das Garantias; e (vii) pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.
"Paulo"	Significa o **PAULO CÉSAR PETRIN**, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo IIRGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 834.297.009-49, na qualidade de fiador das Obrigações Garantidas, observado o limite de 20%.
"Pedidos de Reserva"	Tem o significado atribuído no item 8.5. deste Prospecto.
"Período de Capitalização"	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série.
"Período de Reserva"	Tem o significado atribuído no item 8.5. deste Prospecto.
"Pessoas Vinculadas"	Tem o significado atribuído no item 8.5. deste Prospecto.
"PIS"	Significa Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Preço de Integralização"	Significa o Preço de Integralização dos CRI da 1ª Série, o Preço de Integralização dos CRI da 2ª Série e o Preço de Integralização dos CRI da 3ª Série, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
"Preço de Integralização da 1ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 1ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do Termo de Securitização.
"Preço de Integralização da 2ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira

	Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do Termo de Securitização.
"Preço de Integralização da 3ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 3ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do Termo de Securitização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Tem o significado atribuído no item 8.5. deste Prospecto.
"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"	Significa o *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*, a ser divulgado nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.
"Prospecto Preliminar"	Significa o *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*, divulgado nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.
"Prospectos"	Significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
"Público-Alvo"	Significa o público-alvo da Oferta, aos quais os CRI serão distribuídos publicamente, qual seja os Investidores.
"Recursos"	Significam os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão).
"Reestruturação dos CRI"	Significam os eventos relacionados a alteração (i) do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou (iii) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.
"Regime Fiduciário"	Significa o regime fiduciário instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, em favor dos Titulares de CRI, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.
"Regras e Procedimentos"	Significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", publicadas pela ANBIMA, em vigor desde 2 de fevereiro de 2024
"Relatório de Verificação"	Tem o significado atribuído no item 3.2(b) deste Prospecto.
"Remuneração das Debêntures da 1ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à

	variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures da 2ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures da 3ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures"	Significa, em conjunto, a Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a Remuneração das Debêntures da 2ª Série e a Remuneração das Debêntures da 3ª Série.
"Remuneração" ou "Remuneração dos CRI"	Tem o significado atribuído no item 2.6., dentro da definição de *"Remuneração dos CRI 2ª Série"*, neste Prospecto.
"Remuneração dos CRI da 1ª Série"	Tem o significado atribuído no item 2.6., dentro da definição de *"Remuneração dos CRI 1ª Série"*, neste Prospecto.
"Remuneração dos CRI da 2ª Série"	Tem o significado atribuído no item 2.6., dentro da definição de *"Remuneração dos CRI 2ª Série"*, neste Prospecto.
"Remuneração dos CRI da 3ª Série"	Tem o significado atribuído no item 2.6., dentro da definição de *"Remuneração dos CRI 3ª Série"*, neste Prospecto.
"Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído no item 10.9.1. deste Prospecto.
"Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"	Tem o significado atribuído no item 10.9.2. deste Prospecto.
"Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário"	Tem o significado atribuído no item 10.9.2. deste Prospecto.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"	Significa o direito da Devedora de a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês após a data de emissão das Debêntures (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer uma das séries (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma das séries). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal

	Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (iii) de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página

	na internet[6], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	Significa a Resolução CVM nº 27 de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	Significa a Resolução CVM nº 60, de 26 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RFB"	Significa Receita Federal do Brasil.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Tem o significado atribuído no item 2.1. deste Prospecto.
"SPEs"	Tem o significado atribuído no item 3.2(a) deste Prospecto.
"Taxa de Administração"	Significa a remuneração da Emissora pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514, conforme aplicável, na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas conforme descrita no Anexo IV da Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
"Taxa DI"	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas "*Taxas DI over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252

6https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Termo" ou "Termo de Securitização"	Significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", conforme aditado.
"Titulares de CRI"	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
"Valor do Fundo de Despesas"	Significa o valor de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para arcar com o pagamento de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) pela Emissora.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Significa o valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário de cada CRI, qual seja R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	Tem o significado atribuído no item 2.5 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020 E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA REFERENTES AO PERÍODO DE 9 (NOVE) MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023
ANEXO II	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA EMISSORA
ANEXO IX	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
ANEXO X	ARS ONE DI
ANEXO XI	CONTRATO SOCIAL DA ONE DI
ANEXO XII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO XIII	CÓPIA DA GARANTIA CORPORATIVA ESTRANGEIRA
ANEXO XIV	TRADUÇÃO DA CÓPIA DA GARANTIA CORPORATIVA ESTRANGEIRA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020 E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA REFERENTES AO PERÍODO DE 9 (NOVE) MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

KPDS 1279903

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Balanço patrimonial	11
Demonstrações do resultado	12
Demonstrações do resultado abrangente	13
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	14
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	15
Demonstrações do valor adicionado	16
Notas explicativas às demonstrações financeiras	17
Declaração dos diretores	56

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Mais um trimestre com bons números, conseguimos atingir os resultados e provar a capacidade e excelência de nossa execução.

No 4º trimestre de 2022, foram lançados cinco empreendimentos, com VGV – Valor Geral de Vendas potencial de R$ 689,3 milhões e 1.038 unidades, acumulando o total de VGV pontencial de R$ 1.460 bilhões lançados no ano.

As vendas líquidas totalizaram R$ 286,9 milhões no 4º trimestre de 2022 (R$ 1.146 bilhões acumulados em 2022).

A VSO – Venda sobre a Oferta consolidada do ano de 2022 foi de 23,7%, que entendemos ser um bom resultado, dado ao 4º trimestre, principalmente, marcado por eventos relevantes, a destacar o período eleitoral e copa do mundo, que se somaram à manutenção de elevada taxa de juros já com reflexos iniciais nos índices de atividade econômica.

Foram entregues ao longo de 2022, 10 obras, totalizando 2005 unidades.

A administração da ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A continua atenta às eventuais oportunidades, e tem confiança na resiliência do setor imobiliário residencial e comercial.

Entendemos que apesar do cenário ainda desafiador que teremos nos próximos meses, as empresas bem posicionadas, com landbank de qualidade e boa capacidade operacional se destacarão e, neste contexto, a ONE demonstra e vem demonstrando sua capacidade de operar em cenários voláteis, com a manutenção de uma boa VSO, boas margens, gestão eficiente da carteira e 100% das obras entregues no prazo contratual, ratificando o seu compromisso com o cliente.

Não obstante, esperamos também uma desaceleração da alta do custo de materiais e de mão de obra, seguindo a tendência observada no final do ano passado. De acordo com o Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGB Ibre), o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) caiu de 13,84% em 2021 para 9,27% em 2022. Essa desaceleração, que correu devido a uma normalização das atividades após o período de pandemia, deve ser ainda maior ao longo do ano, contribuindo assim para um resultado positivo em 2023.

Gente e Gestão
Nosso time conta com profissionais experientes do setor imobiliário brasileiro, onde muitos dos profissionais que compõem nosso quadro iniciaram desde a fundação da companhia.

Relacionamento com Auditores Independentes
A Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes Ltda foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, preparadas pela Companhia de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); e revisão das informações financeiras trimestrais, preparadas pela Companhia individuais de acordo com o CPC 21(R1) e para as infromações financeiras trimestrais consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em:

(a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

Agradecimento
A ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A agradece a contribuição de seus colaboradores, clientes, fornecedores, parceiros, instituições financeiras, entidades governamentais, órgãos reguladores e demais públicos pelo apoio recebido ao longo desses anos.

A Administração.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
One Innovation Empreendimentos E Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como "Individual" e "Consolidado", respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias

Notas explicativas 3.2 e 18 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
As controladas da Companhia reconhecem suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo. A mensuração do progresso para cumprimentoda obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" – "Percentage of completion") apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo total e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e consequentemente do montante de receitas a serem reconhecidas, requer da Administração um alto grau de julgamento.	Avaliamos o desenho dos controles internos das controladas da Companhia, relacionados à determinação do estágio de obra, os quais contemplam: determinação, aprovação, acompanhamento e atualização das estimativas relevantes, notadamente os custos a incorrer e o estágio de conclusão, bem como os custos incorridos por empreendimento. Por meio de amostragem, de empreendimentos em andamento, inspecionamos as formalizações das aprovações do orçamento. Também por meio de amostragem, confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória.

Devido à relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas dos custos a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses assuntos sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras consolidadas, e sobre o saldo de investimentos e equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais da Companhia consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício que não sejam usuais, e obtivemos as explicações sobre a razoabilidade destas variações. Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pelas controladas da Companhia no cálculo da atualização monetária das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado. Recalculamos a receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão de obra e comparamos com a receita registrada pela administração. Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia e suas controladas. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
Contas a Receber – Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes	
Notas explicativas 3.13.a e 7 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
As controladas da Companhia possuem saldo significativo de contas a receber oriundo do financiamento parcial do valor de venda da unidades comercializadas efetuado pela própria Companhia. Com isso, a Administração efetua uma análise do risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa, e efetuam o registro da provisão para distratos e da provisão para créditos de liquidação duvidosa. A provisão para distratos e a provisão para créditos de liquidação duvidosa requer um alto grau de julgamento por parte da Administração e consideram condições de mercado, dos quais qualquer mudanças podem impactar o valor do saldo de contas a receber das demonstrações financeiras consolidadas, e consequentemente, impactar o saldo dos investimentos registrados nas demonstrações financeiras individuais da Companhia. Como consequência, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Para o saldo de contas a receber, obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos e revisamos as premissas utilizadas para a determinação da mensuração da provisão para distratos e a provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre o contas a receber, considerando os níveis de inadimplência, garantias atreladas e perdas esperadas. Recalculamos a provisão para distratos de clientes e provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa. Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia e suas controladas. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que, no tocante à sua recuperabilidade, os saldos de contas a receber, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

– Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC-1SP280836/O-5

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais com exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R$)

		Individual			Consolidado					Individual			Consolidado		
Ativos	**Nota explicativa**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**Passivos e patrimônio líquido**	**Nota explicativa**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Circulantes								Circulantes							
Caixa e equivalentes de caixa	5	95	1.094	19.868	80.942	101.788	52.456	Empréstimos e financiamentos	11	9.792	-	2.500	56.221	14.134	14.724
Títulos e valores mobiliários	6	3.069	-	-	17.222	46.310	83.515	Fornecedores		1.910	1.915	5.565	29.668	27.879	14.435
Contas a receber de clientes	7	-	-	-	458.852	286.123	220.036	Salarios e Encargos		505	284	58	505	284	58
Adiantamento a fornecedores		182	193	748	7.842	5.042	3.633	Impostos, taxas e contribuições a recolher		131	171	91	7.412	4.912	3.435
Imóveis a comercializar	8	-	7.729	5.137	906.474	847.626	381.164	Credores por imóveis	12	1.256	148	70	171.996	248.445	41.617
Impostos a recuperar		575	568	42	1.234	739	198	Credores por investimento	14	-	2.957	-	144.680	52.831	20.674
Contas a receber com partes relacionadas	9	-	-	2.031	-	-	1.504	Contas a pagar com parte relacionada	9	124.233	69.332	28.983	30.426	16.913	1.945
								Adiantamento de clientes	13	-	-	14.322	45.100	78.620	71.540
								Dividendos a pagar	17.b	37.615	1.478	477	37.615	1.478	477
								Outras contas a pagar		76	74	74	11.076	11.535	3.934
Total do ativo circulante		3.921	9.584	27.826	1.472.566	1.287.628	742.506	Total do passivo circulante		175.518	76.359	52.139	534.699	457.031	172.839
Não circulantes								Não circulantes							
Contas a receber de clientes	7	-	-	-	459.175	374.561	160.436	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	17.500	175.450	125.083	53.410
Imóveis a comercializar	8	6.723	-	-	53.367	-	-	Credores por imóveis	12	-	-	-	26.200	-	-
Outros créditos		545	499	499	989	499	684	Credores por investimento	14	-	-	-	657.945	550.732	334.448
Contas a receber com partes relacionadas	9	3.389	2.323	-	5.280	5.038	-	Adiantamento de clientes	13	-	4		227.851	184.797	51.035
								Impostos de recolhimento diferido	15	-	-	-	39.416	24.672	15.866
Investimentos	10	487.151	395.979	318.145	-	2.590	2.265	Provisão para riscos e processos judiciais	16	27	27	-	1.605	992	908
Imobilizado		374	139	13	13.727	15.277	7.499	Provisão para perda de investimento	10	-	-	1.721	-	-	-
Total do ativo não circulante		498.182	398.942	318.657	532.539	397.965	170.884	Total do passivo não circulante		27	31	19.221	1.128.467	886.276	455.667
								Patrimônio líquido							
								Capital social	17.a	224.421	224.421	224.421	224.421	224.421	224.421
								Reserva Legal	17.b	13.437	8.724	3.461	13.439	8.724	3.461
								Retenção de lucros		88.700	98.991	47.241	88.699	98.991	47.241
								Patrimônio líquido dos acionistas controladores		**326.558**	**332.136**	**275.123**	**326.558**	**332.136**	**275.123**
								Patrimônio líquido dos acionistas não controladores		-	-	-	15.381	10.150	9.761
								Total do patrimônio líquido		**326.558**	**332.136**	**275.123**	**341.939**	**342.286**	**284.884**
Total dos ativos		**502.103**	**408.526**	**346.483**	**2.005.105**	**1.685.593**	**913.390**	**Total do passivo e patrimônio líquido**		**502.103**	**408.526**	**346.483**	**2.005.105**	**1.685.593**	**913.390**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R$)

	Nota explicativa	Individual			Consolidado		
		2022	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
Receita líquida	18	746	2.841	262	900.677	802.700	455.125
Custo do imóvel vendido	18	-	-	-	(705.895)	(609.341)	(339.397)
Lucro bruto		746	2.841	262	194.782	193.359	115.728
Receitas (despesas) operacionais							
Despesas gerais e administrativas	19	(16.867)	(13.782)	(7.869)	(31.415)	(25.369)	(23.640)
Despesas comerciais	19	(745)	(1.447)	(695)	(39.383)	(34.905)	(20.099)
Resultado de equivalência patrimonial	10	111.831	115.871	60.191	-	-	19
Outras receitas (despesas), líquidas		(286)	2.058	15	(3.059)	(3.211)	(3.894)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		94.679	105.541	51.904	120.925	129.874	68.114
Resultado financeiro							
Receitas financeiras	20	207	1.416	666	12.855	5.714	4.522
Despesas financeiras	20	(453)	(1.081)	(2.306)	(14.417)	(11.819)	(9.166)
		(246)	335	(1.640)	(1.562)	(6.105)	(4.644)
Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social		94.433	105.876	50.264	119.363	123.769	63.470
Imposto de renda e contribuição social	21	(125)	(622)	(35)	(21.329)	(15.882)	(9.543)
IRPJ/CSLL Corrente		(125)	(622)	(24)	(14.300)	(11.702)	(6.139)
IRPJ/CSLL Diferido		-	-	(11)	(7.029)	(4.180)	(3.404)
Lucro líquido do exercício		**94.308**	**105.254**	**50.229**	**98.034**	**107.887**	**53.927**
Lucro líquido atribuível a							
Acionistas controladores					94.308	105.254	50.229
Acionistas não controladores					3.726	2.633	3.698
Lucro por ação básico e diluído atribuível aos acionistas - R$	24				0,35992	0,40169	0,19170

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R$)

	Individual			Consolidado		
	2022	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
Lucro líquido do exercício	94.308	105.254	50.229	98.034	107.887	53.927
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	94.308	105.254	50.229	98.034	107.887	53.927
Total do resultado abrangente atribuível a						
Acionistas controladores				94.308	105.254	50.229
Acionistas não controladores				3.726	2.633	3.698

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R$)

	Nota explicativa	Capital social Subscrito	Reserva Legal	Retenção de lucros	Atribuível aos acionistas controladores	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019		**224.421**	**950**	**-**	**225.371**	**5.719**	**231.090**
Integralização de capital		-	-	-	-	344	344
Lucro líquido do exercício		-	-	50.229	50.229	3.698	53.927
Reserva Legal			2.511	(2.511)	-	-	-
Dividendos minimos obrigatórios	17 b			(477)	(477)	-	(477)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**15**	**224.421**	**3.461**	**47.241**	**275.123**	**9.761**	**284.884**
Integralização de capital	17 a	-	-	-	-	1.834	1.834
Lucro líquido do exercício		-	-	105.254	105.254	2.633	107.887
Reserva Legal	17 b	-	5.263	(5.263)	-	-	-
Dividendos minimos obrigatórios	17 b	-	-	(1.000)	(1.000)	-	(1.000)
Dividendos adicionais propostos	17 b	-	-	(47.241)	(47.241)	(4.078)	(51.319)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**15**	**224.421**	**8.724**	**98.991**	**332.136**	**10.150**	**342.286**
Integralização de capital	17 a	-	-	-	-	1.505	1.505
Lucro líquido do exercício		-	-	94.308	94.308	3.726	98.034
Destinações:							
Reserva Legal	17 b	-	4.715	(4.715)	-	-	-
Dividendos minimos obrigatórios	17 b	-	-	(896)	(896)	-	(896)
Dividendos adicionais propostos	17 b	-	-	(98.991)	(98.991)	-	(98.991)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**15**	**224.421**	**13.439**	**88.699**	**326.558**	**15.381**	**341.939**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R$)

	Individual			Consolidado		
	2022	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro operacional antes do imposto renda e da contribuição social	94.433	105.876	50.264	119.363	123.769	63.470
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:						
Resultado de equivalência patrimonial	(111.831)	(115.871)	(60.191)	-	-	19
Juros sobre empréstimos	-	274	-	3.203	2.164	363
Amortização de mais/ menos valia	-	-	15	-	1	464
Depreciação	-	-	-	17.914	10.267	5.478
Ganho/perda na venda de imobilizado	(235)	(126)	(13)	(16.364)	-	(9.715)
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-	-	-	2.091	2.863	2.313
Provisão (Reversão) para distratos - Contas a receber	-	-	-	6.077	1.439	(1.633)
Provisão (Reversão) para distratos - Imóveis a comercializar	-	-	-	(3.837)	(953)	2.140
Provisão para riscos e processos judiciais	-	27	-	613	603	(76)
Ajuste a valor presente	-	-	-	(3.453)	5.809	(4.445)
Impostos de recolhimento diferido	-	-	-	7.666	4.625	3.587
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(196)	(1.416)	(68)	(9.889)	(4.743)	(3.356)
	(17.829)	(11.236)	(9.993)	123.384	145.844	58.609
Redução (aumento) nos ativos operacionais:						
Contas a receber de clientes	-	-	-	(262.058)	(290.323)	(176.984)
Imóveis a comercializar	1.006	(2.592)	(5.137)	(108.378)	(465.509)	(3.365)
Impostos a recuperar	(7)	(526)	11	(495)	(541)	(32)
Adiantamento a fornecedores	11	555	(630)	(2.800)	(1.409)	(497)
Outros créditos	(45)	-	(13)	(490)	185	3.032
	965	(2.563)	(5.769)	(374.221)	(757.597)	(177.846)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:						
Salarios e encargos	221	226	58	221	226	58
Fornecedores	(5)	(3.650)	5.542	1.789	13.444	11.087
Impostos, taxas e contribuições a recolher	(40)	80	88	2.500	1.477	1.190
Credores por imóveis	1.108	78	70	(50.249)	206.828	(22.651)
Credores por investimento	(2.957)	2.957	-	199.062	248.441	156.923
Outras contas a pagar	2	1.001	(17.984)	(459)	8.083	(18.780)
Adiantamento de clientes	(4)	(14.318)	(4.049)	9.534	140.842	(2.140)
	(1.675)	(13.626)	(16.276)	162.398	619.341	125.687
Juros pagos	-	(274)	-	(14.339)	(5.144)	(1.925)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(125)	(622)	(17)	(14.251)	(11.701)	(6.145)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(18.664)	(28.321)	(32.055)	(117.030)	(9.257)	(1.620)
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Aquisição de bens do imobilizado	-	-	-	-	(18.045)	-
Aumento (redução) de participação societária	20.659	38.037	9.109	2.590	(325)	(506)
Contas a receber - partes relacionadas	(1.066)	(292)	(390)	(242)	(3.534)	(356)
Contas a pagar - partes relacionadas	54.901	40.043	23.170	13.513	10.890	1.945
Aumento (redução) em títulos e valores imobiliários	(2.873)	-	-	38.978	41.948	(6.319)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	71.622	77.788	31.889	54.839	30.933	(5.236)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Captação de empréstimos	10.000	-	20.000	208.097	139.351	70.997
Pagamento principal de emprestimos	(208)	(20.000)	-	(104.507)	(65.288)	(23.752)
Distribuição de dividendos	(63.750)	(48.241)	-	(63.750)	(48.241)	-
Aumento (diminuição) de aporte de capital de não controladores	-	-	-	1.505	1.834	344
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(53.958)	(68.241)	20.000	41.345	27.655	47.589
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	**(999)**	**(18.774)**	**19.834**	**(20.846)**	**49.332**	**40.733**
No início do exercício	1.094	19.868	34	101.788	52.456	11.723
No fim do exercício	95	1.094	19.868	80.942	101.788	52.456
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	**(999)**	**(18.774)**	**19.834**	**(20.846)**	**49.332**	**40.733**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R$)

	Individual			Consolidado		
	2022	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
1-RECEITAS	**746**	**2.841**	**262**	**900.677**	**802.700**	**455.125**
Receita de venda de imóveis	-	-	-	900.677	802.700	455.125
Receita de prestação de serviços	746	2.841	262	-	-	-
2-INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	**(17.898)**	**(13.171)**	**(8.564)**	**(761.838)**	**(662.558)**	**(381.088)**
Custo do imóvel vendido	-	-	-	(705.895)	(609.341)	(339.397)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(17.153)	(11.724)	(7.869)	(16.560)	(18.312)	(21.592)
Gastos com comercialização e marketing	(745)	(1.447)	(695)	(39.383)	(34.905)	(20.099)
3 – VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	**(17.152)**	**(10.330)**	**(8.302)**	**138.839**	**140.142**	**74.037**
4 – RETENÇÕES	**-**	**-**	**15**	**(17.914)**	**(10.268)**	**(5.942)**
4.1) Depreciação e amortização mais valia	-	-	15	(17.914)	(10.268)	(5.942)
5 –VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	**(17.152)**	**(10.330)**	**(8.287)**	**120.925**	**129.874**	**68.095**
6 – VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	**112.038**	**117.287**	**60.857**	**12.855**	**5.714**	**4.541**
Resultado de equivalência patrimonial	111.831	115.871	60.191	-	-	19
Receitas financeiras	207	1.416	666	12.855	5.714	4.522
7 – VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	**94.886**	**106.957**	**52.570**	**133.780**	**135.588**	**72.636**
8 – DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	**94.886**	**106.957**	**52.570**	**133.780**	**135.588**	**72.636**
Impostos, taxas e contribuições	125	622	35	21.329	15.882	9.543
Despesas Bancarias/ Financiamentos (juros e Taxas)	453	1.081	2.306	14.417	11.819	9.166
Lucros retidos do exercício	94.308	105.254	50.229	94.308	105.254	50.229
Participação de não controladores nos lucros retidos				3.726	2.633	3.698

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais – R$, exceto quando mencionado de outra forma)

1 Contexto operacional

A One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma sociedade de capital fechado, constituída em 30 de outubro de 2013, localizada na cidade de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar.

A Companhia concentra suas atividades exclusivamente na incorporação de empreendimentos imobiliários, não atuando como construtora. Os empreendimentos imobiliários são desenvolvidos por meio de suas controladas e coligadas, que são sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver e incorporar os projetos imobiliários ("SPES.) A Companhia tem preponderantemente atuação na região Sudeste do Brasil, especificamente em São Paulo.

No ano de 2020 a Companhia iniciou nove novos empreendimentos: One Consolação, One DI 5, One Gentil, One Sena Madureira, One Ministro Ferreira Alves, One Valdir Niemeyer, One Domingos de Morais, One Jurupis e One Olivino Frei Caneca e obteve o habite-se de quatro empreendimentos, GT7, GT8, GT21 e Iraí.

No ano de 2021 a Companhia lançou dez novos empreendimentos: One Donatelli, One Penaforte Mendes, One Artur de Azevedo, One Onze de Junho, One Princesa Isabel, One Iperoig, One Boninas, One Capitão Cavalcanti, One Ministro Luiz Galotti e One Potiguar Medeiros e obteve o habite-se de cinco empreendimentos, GT11, GT16, One Pinheiros, GT10 e One Liberdade.

No ano de 2022 a Companhia lançou doze novos empreendimentos: One Alvarenga, One Adolfo Pinheiro, One Cacilda Becker, One Corifeu, Nex One Faria Lima, Nex One Vila Nova, One Nhambiquaras, One Teodoro Sampaio, One Homem de Melo, One Maria Monteiro, One DI 9 e One DI 12.

Os demais projetos estão em fase de desenvolvimento, definição do produto e aprovação.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais consolidadas

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)**.**)

Embora o circular mencionado acima, refira-se exclusivamente às entidades registradas na CVM, a Companhia utilizou o Ofício circular como base para a elaboração das demonstrações contábeis, uma vez permitido pelo § 6º do Art. 177 da Lei n.º 6.404/76.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais políticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com as IFRS, uma vez que a política da Companhia é de considerar o resultado de equivalência patrimonial negativo em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo, acarretando em uma provisão para os investimentos com passivo a descoberto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base na continuidade operacional, na qual pressupoe que a Companhia conseguirá cumprir suas obrigações financeiras.

2.3 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as companhias controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas. Abaixo segue a relação das companhias controladas:

	% - Participação		
	2022	**2021**	**2020**
Controladas diretas da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.			
GT 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	80,00%
GT Pompéia Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	100,00%	100,00%
GT Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	80,00%
GT 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	80,00%
One DI 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
GT 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%
GT 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%
GT 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
GT 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
GT 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
GT 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
GT 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%
GT 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
One DI 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	100,00%
One DI 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	100,00%
Irai Zabo One Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
One DI JV II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
One Iperoig Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 9 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda. (c)	80,00%	80,00%	100,00%
One Di 10 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 11 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 12 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 13 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 14 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 15 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 16 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 17 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 18 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 19 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Di 20 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 21 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 22 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 23 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 24 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 26 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 28 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 29 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 30 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 31 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 32 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 33 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 34 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (c)	-	100,00%	-
One Di 35 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (c)	-	100,00%	-
One Di 36 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 37 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 38 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Di 39 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Boninas Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Capitão Cavalcanti Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Ministro Luiz Galotti Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Penaforte Mendes Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Princesa Isabel Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Mirassol Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda	100,00%	100,00%	-
One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda (a)	80,00%	80,00%	-
One João Cachoeira Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (a)	80,00%	80,00%	-
One Potiguar Medeiros Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Homem de Melo Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Américo de Campos Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
ONE DI 39 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 40 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 41 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-

	% - Participação		
	2022	**2021**	**2020**
ONE DI 42 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 43 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 45 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 46 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 47 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 48 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 49 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	51,00%	-	-
INNOVATION VENDAS EMPR. IMOB. Ltda (a)	90,00%	-	-
NEX ONE Faria Lima Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE Cidade Jardim Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE Inhambu Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE Cacilda Becker Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE TF Rebouças Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
ONE DI 44 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-	-
Controladas indiretas			
GT 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	100,00%
GT 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	100,00%
GT 17 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	100,00%
GT 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	100,00%
One Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
One DI 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
One DI 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00%	100,00%	-
One Gentil Moura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%
One Alves Guimaraes Empreendimento Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Sena Madureira Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Arthur Prado Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Engenheiro Bianor Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Liberdade Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Ministro Ferreira Alves Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Valdir Niemeyer Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Domingos de Morais Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Donatelli Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Alverenga Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Artur de Azevedo Empreendiemtnos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Onze de Junho Empreendimento Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Jurupis Empreendimentos Ltda	100,00%	100,00%	100,00%
One Olivino Frei Caneca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,10%	50,10%	50,10%
One Consolação Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Jurupis II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
One Nex Itaim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (a)	100,00%	100,00%	-
Não controlada			
Zabo GT Pompeia Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	-	50,00%	50,00%

(a) Refere-se à constituição de novas entidades;

(b) SPE liquidada, tendo seus reflexos contábeis de baixa de investimento, no resultado do exercício.

(c) SPE vendida no exercício

Investimentos em controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem: (a) direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente, e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do respectivo percentual de participação sobre o patrimônio líquido das controladas.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

Informações por segmento

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais as informações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo presidente e vice presidente, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista que as operações da Companhia estão unificadas em apenas incorporação imobiliária, sendo assim, a administração da Companhia (ou os gestores da Companhia) entende que atua em um unico segmento. Os clientes são pulverizados e não há concentração.

2.4 Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estão apresentadas na moeda funcional da controladora, o Real (R$) e arredondada para o milhar mais próximo.

2.5 Utilização de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

2.5.1 Custos orçados – Receita de venda de imóveis

As receitas de vendas são apropriadas à demonstração do resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; São compostos basicamente pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nas demonstração do resultados da Companhia.

2.5.2 Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa trimestralmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável dos ativos.

2.5.3 Provisão para distratos e provisão para crédito de liquidação duvidosa

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a Companhia. As principais premissas consideram: atrasos nos recebimentos e evidências de distratos. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada para a provisão de crédito de liquidação duvidosa.

2.5.4 Provisão para riscos e processos judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, tributárias e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3 Principais políticas contábeis adotadas

3.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

(i) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

(ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, por meio de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). Em alguns casos, a companhia pode vir a negociar diretamente com o promitente, assumindo o risco da operação. O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”.

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(iii) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os imóveis a comercializar e a reversão da receita diminui o contas a receber. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao à demonstração do resultado.

(iv) A Companhia efetua a provisão para perda de crédito de liquidação duvidosa quando existe uma evidência objetiva de que não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e reconhecido na demonstração do resultado.

(v) A Companhia seguindo orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudo com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). A análise considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam:

(a) parcelas vencidas a mais de 180 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras;

(b) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e

(c) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos na demonstração do resultado.

(i) Reconhecimento das receitas e dos custos

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

(ii) Credores por imóveis de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas em imóveis a comercializar em contrapartida à rubrica “adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para a Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita no resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 3.3.

3.2 Operações de permuta

Permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para a demonstração do resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

3.3 Instrumentos financeiros

(i) Ativos financeiros

a. Reconhecimento Inicial e Mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das disposições contratuais do instrumento.

Alguns ativos financeiros estão classificados como custo amortizado que contemplam o contas a receber e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamento de principal e juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

b. Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado;

(ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

c. Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

(i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou

(ii) A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

d. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros
As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na nota explicativa nº 3.13.

(ii) Passivos financeiros

a. Reconhecimento inicial e mensuração
Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com parte relacionada e outros passivos financeiros, são inicialmente mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva**.**

O método de juros efetivo é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

b. Mensuração subsequente
Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

(i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e

(ii) Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado
Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 11.

c. Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

d. Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

e. Empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, cédulas de crédito bancário e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor cujo o vencimento seja inferior a 90 dias.

3.5 Títulos e valores imobiliarios

Os títulos e valores mobiliários incluem fundos de investimentos multimercado e renda fixa de curto prazo, compostos por diversos ativos, tais como quotas em ações, opções, debentures e títulos públicos.

3.6 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 3.3), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Segregação entre circulante e não circulante
A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

3.7 Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas nas demonstrações financeiras individuais são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. As políticas contábeis adotadas pelas controladas são ajustadas, quando necessário, às políticas adotadas pela Companhia.

3.8 Credores por imóveis e investimentos

(i) Credores por Imóveis

A Companhia, tem em seu passivo credores por imóveis, na qual considera aquisições de terrenos que serão liquidados em valores monetários.

(ii) Credores por investimentos

Sociedade em Contas de Participação – SCP
Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros Nota Explicativa n° 14. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer os recebimentos dos valores das vendas de unidades imobiliárias. Nesses acordos a Companhia figura como o socio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.9 Imposto de renda e contribuição social

(i) Impostos de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

3.10 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

3.11 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia de 2,18%, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

3.12 Lucro básico e diluído por ação

O resultado básico e diluído por ação é calculado por meio do resultado do exercício e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício.

A Companhia não possui instrumentos financeiros que possam vir a ser conversíveis em ações e que possam representar diluição do lucro por ação. Consequentemente, o lucro básico por ação não difere do lucro diluído por ação.

3.13 Provisões

(i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões para demandas judiciais são registradas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

(ii) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas (abordagem simplificada). Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

(iii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida da demonstração do resultado (custo do imóvel vendido) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

A companhia não realiza sua provisão pois em seus contratos de construção a responsabilidade integral da garantia é do empreiteiro, não sendo necessárias provisões em seu balanço. Periodicamente a Administração analisa com seus empreiteiros a realização das garantias e desconhece a necessidade de provisões dada ao não cumprimento de custos.

(iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

4 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

As normas e interpretações abaixo listadas foram alteradas e/ou atualizadas:

Data efetiva	Novos requerimentos atualmente em vigor:
1º de janeiro de 2022	**Contratos Onerosos:** Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) **Imobilizado:** Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27) Referências à estrututa conceitual (alterações ao CPC 15)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima, aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro e 2022.

A Administração da Companhia decidiu não adotar antecipadamente estas ou outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente. A Companhia está acompanhando as atualizações e novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não espera impactos significativos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8). Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26/IAS 1). Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23/IAS 8). Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32/IAS 12).

5 Caixa e equivalentes de caixa

	Individual			Consolidado		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Bancos	95	1.094	53	25.738	36.106	24.994
Aplicações financeiras (*)	-	-	19.815	55.204	65.682	27.462
Total	**95**	**1.094**	**19.868**	**80.942**	**101.788**	**52.456**

(*) Aplicações financeiras (certificados em depósitos bancários "CDB's") são avaliadas a valor justo com conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significante risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, e possui remuneração média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

6 Títulos e valores mobiliários

	Individual			Consolidado		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Títulos e valores mobiliários (*)	3.069	-	-	17.222	46.310	83.515
Total	**3.069**	**-**	**-**	**17.222**	**46.310**	**83.515**

(*) A Companhia possui aplicação em fundos de investimentos multimercados e renda fixa de curto prazo, cuja liquidez não é imediata com carência mínima de 90 dias, administrados pela Caixa Econômica Federal, representados por títulos em certificados de depósitos de instituição financeiras atrelados à taxa de juros dos Depósitos Interbancários ("DI"), cuja carteira é diversificada.

Em 2022 a rentabilidade média foi de 12,87%, 4,75% em 2021 e 2% em 2020.

7 Contas a receber de clientes

	Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção	950.493	688.518	398.188
(-) Ajuste a valor presente	(11.889)	(15.425)	(9.609)
(-) Provisão para distratos (i)	(10.991)	(4.914)	(3.475)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(9.586)	(7.495)	(4.632)
Total do contas a receber	**918.027**	**660.684**	**380.472**
Circulante	458.852	286.123	220.036
Não Circulante	459.175	374.561	160.436

(i) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, que considera ajustes preditivos relacionados ao reconhecimento da receita.

O saldo das contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano (2022, 2021 e 2020) mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M. O saldo das contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido no balanço patrimonial, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando como premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos que a Companhia entende como custo de captação em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020. A taxa de desconto para o cálculo a valor presente utilizada, em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 foi de 2,18% a.a.

A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no ativo não circulante.

O total das parcelas a receber dos contratos de venda dos empreendimentos em construção e concluídos (pró-soluto), pode ser assim demonstrado:

	Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Vencidos (*)	**14.054**	**13.581**	**13.806**
De 1 a 60 dias	8.734	12.073	8.512
De 61 a 90 dias	2.016	459	1.908
De 91 a 120 dias	138	200	1.831
De 121 a 180 dias	970	103	606
Acima de 180 dias (**)	2.196	746	949
A vencer:	**903.973**	**647.103**	**366.666**
12 meses	444.798	272.542	206.230
24 meses	459.175	374.561	160.436
Total	**918.027**	**660.684**	**380.472**

(*) Para os saldos vencidos há menos de 180 dias e composição de sua carteira a vencer, a companhia fez uma análise sobre seus aging list histórico e atual utilizando um provisionamento de 1% para os casos não vencidos e 1,98% para os casos vencidos de 1 a 179 dias, , totalizando uma provisão de R$9.586 em 2022, R$7.495 em 2021 e R$4.632 em 2020.

(**) A Companhia realizou uma análise completa da carteira de recebíveis de clientes, na qual adotou como política a avaliação de contratos vencidos acima de180 dias adicionados de avaliação individualizada na qual considera, expectativa de distrato por parte do cliente, percentual de pagamento, entre outros para a realização de Provisão de Distratos.

Movimentação das provisões para distratos

As movimentações da provisão para distratos estão apresentadas a seguir:

	Consolidado		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Saldo inicial	(4.914)	(3.475)	(5.108)
(+) adições no exercício	(17.936)	(9.566)	(6.765)
(-) reversões no exercício	11.859	8.127	8.398
Saldo final	(10.991)	(4.914)	(3.475)

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

As movimentações da provisão para créditos de liquidação duvidosa, estão apresentadas a seguir:

	Consolidado		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Saldo inicial	(7.495)	(4.632)	(2.319)
(+) adições no exercício	(5.578)	(4.604)	(4.089)
(-) reversões no exercício	3.487	1.741	1.777
Saldo final	(9.586)	(7.495)	(4.631)

8 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis em construção, concluídos, em cláusula suspensiva e terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	Individual			Consolidado		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Imóveis em construção	-	-	-	358.474	272.334	124.065
Imóveis construídos	-	-	-	31.162	23.533	26.051
Juros capitalizados (a)	-	-	-	1.886	2.394	1.069
Provisão para distrato (b)	-	-	-	8.896	2.149	2.564
Mais valia (c)	-	-	-	-	97	97
Terrenos para novas obras (d)	6.723	7.729	5.137	561.053	548.749	228.948
Provisão para perda (e)	-	-	-	(1.630)	(1.630)	(1.630)
Total	**6.723**	**7.729**	**5.137**	**959.841**	**847.626**	**381.164**
Circulante	-	7.729	5.137	906.474	847.626	381.164
Não circulante	6.723	-	-	53.367	-	-

(a) O saldo de juros capitalizados no consolidado, referem-se à encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH. São capitalizados e registrados em imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.

(b) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. A Companhia realizou uma análise completa da carteira de recebíveis de clientes, na qual adotou como política a avaliação de contratos vencidos acima de180 dias adicionados de avaliação individualizada na qual considera, expectativa de distrato por parte do cliente, percentual de pagamento, entre outros para a realização de Provisão de Distratos.

(c) O saldo findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, trata-se de valores agregados aos investimentos que compõem o valor total: Mais valia na aquisição da GT 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda. de R$ 104 e Menos valia na aquisição da GT 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. de R$ (7).

(d) A classificação dos terrenos para futuras incorporações são efetuadas mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, os quais são revisados periodicamente pela Administração.

(e) Refere-se à provisão para perda de um adiantamento efetuado para aquisição de um terreno, no qual devido à irregularidades nas documentações não estava sendo possível à transferência da titularidade para a Companhia. No decorrer de 2023, houve um acordo entre as partes, a documentação regularizada, o terreno transferido para a Companhia e consequentemente a provisão foi baixada.

9 Partes relacionadas

O saldo nas demonstrações financeiras individual e do consolidado são assim apresentados:

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ativo				-		
GT 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	815	815	715
GT 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	-	-	839	789	789
GT Tabor Empreendimentos Imobiliarios Ltda	349	489	148	-	-	-
GT 7 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	476	695	686	-
GT 6 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	549	550	629	-	239	-
GT 11 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	686	686	-
GT 14 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	100	-	-
GT 16 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.270	1.269	778	239	80	-
GT 21 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	154	149	-
One DI JV II Empreendimentos Imobiliario Ltda	247	15	-	911	1.594	-
One João Cachoeira Empreendimentos Imobiliário Ltda	841	-	-	841	-	-
Innovation Vendas Empreendimentos Imobiliário Lttda	83	-	-	-	-	-
Total Partes Relacionadas	**3.389**	**2.323**	**2.031**	**5.280**	**5.038**	**1.504**
Total Partes Relacionadas circulante	**-**	**-**	**2.031**	**-**	**-**	**1.504**
Total Partes Relacionadas não circulante	**3.389**	**2.323**	**-**	**5.280**	**5.038**	**-**
Passivo						
GT Pompeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.133	1.644	-	1.129	1.075
GT 6 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	900	900	-	602	106	104
GT 7 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	5.722	5.722	-	-	-	-
GT 8 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	9.230	9.220	5.002	725	749	-
GT 11 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	33.503	33.503	11.134	-	-	-
GT 13 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.357	2.357	2.426	50	-	-
GT 14 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4.044	4.044	3.445	-	-	-
GT 21 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.939	2.939	2.599	-	-	-
GT 16 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.270	-	-	61	-	-
GT 22 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	31	-	-
Irai Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.127	9.247	2.733	-	-	766
One Iperoig Empreendimentos Imobiliários Ltda	268	267	-	-	-	-
One Capitão Cavalcanti Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	-	-	3	-	-
One DI 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	- -	-	-	34	-	-
One Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	3.376	739	-
One DI 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	6.000	5.918	-
One DI 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.720	-	-	-	-	-
Nex One Faria Lima Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.453	-	-	3.485	-	-
One DI 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.885	-	-	1.885	-	-
One Nex Itaim Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.000	-	-	-	-	-
One Nhambiquaras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	842	-	-
One DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	392	-	-	-	-	-
One Joaquim Floriano Empreend. Imobiliários Ltda	-	-	-	5.732	5.417	-
One Cidade Jardim Empreend. Imobiliários Ltda	2.377	-	-	3.378	-	-
One João Cachoeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	4.184	2.855	-
Innovation Vendas Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	38	-	-
One DI JV II Empreendimentos Imobiliario Ltda	43.043	-	-	-	-	-
Saldo total Partes Relacionadas - Circulante	**124.233**	**69.332**	**28.983**	**30.426**	**16.913**	**1.945**

Os valores referem-se basicamente à conta corrente decorrente com partes relacionadas realizados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020; Não possuem vencimento, nem pagamento de juros, nem atualização, nem outro acréscimo contratual.

Adicionalmente a Companhia possui operações entre partes relacionadas nas quais figuram como sócia ostensiva em Sociedade em Contas de Participação – SCP, vide nota explicativa 14. Tais transações estão suportadas por contratos entre as partes envolvidas e estão sujeitos às atualizações previstas em cada contrato.

Remunerações dos administradores

O Pronunciamento técnico CPC 05 (R1) – Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). A remuneração do pessoal-chave da administração da Companhia é efetuada, por meio da ONE DI Serviços Imobiliários Ltda - entidade relacionada ao Grupo. A mesma presta serviços de assessoria imobiliária para as entidades do Grupo. Os valores pagos à One DI Serviços Imobiliários Ltda no decorrer dos exercícios de 2022, 2021 e 2020 foram R$ 1.710, R$ 1.680 e R$ 3.411, respectivamente e estão registradas na rubrica de despesas gerais e administrativas na demonstração do resultado.

10 Investimentos

	Individual			Consolidado		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Companhias controladas	487.151	395.882	318.049	-	-	-
Companhias não controladas	-	-	-		2.590	2.265
Mais valia na compra de ativo (terreno) (*)	-	97	96	-	-	-
Total	**487.151**	**395.979**	**318.145**	**-**	**2.590**	**2.265**

(*) O saldo em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 na controladora trata-se de valores agregados aos investimentos que compõem o valor total: Mais valia na aquisição da GT 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de R$ 104 e Menos valia na aquisição da GT 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de (R$ 7).

Os investimentos em controladas registrados na controladora são representados por:

	Participação Direta			Patrimônio Líquido			Lucro (prejuízo) do Exercício			Investimento			Equivalência		
Controladas:	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
GT Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100,00%	100,00%	-	1.349	1.354	-	(4)	(491)	-	1.349	1.354	-	(4)	(491)
GT Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	80,00%	121	416	262	(49)	(37)	(204)	97	333	209	(39)	(30)	(163)
GT 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	80,00%	1.446	1.452	3.685	84	(1.453)	1.615	1.157	1.162	2.948	67	(1.162)	1.292
GT 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%	6.062	6.223	7.927	(12)	(1.049)	539	5.456	5.601	7.134	(11)	(944)	485
GT 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%	9.692	9.852	11.774	(61)	(1.033)	1.741	8.723	8.867	10.596	(55)	(930)	1.567
GT 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	6.828	15.877	12.383	(595)	3.494	79	6.828	15.877	12.383	(595)	3.494	79
GT 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	30.960	31.334	48.632	(443)	3.016	3.098	30.960	31.334	48.632	(443)	3.016	3.098
GT 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	80,00%	4.371	4.008	4.204	493	(246)	(984)	3.497	3.206	3.362	394	(197)	(787)
GT 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	3.627	4.079	15.673	(226)	755	793	3.627	4.079	15.678	(226)	755	793
GT 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%	3.744	978	18.773	2.907	5.661	648	3.370	880	16.896	2.616	5.095	583
GT 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	2.721	2.832	4.083	(131)	(1.309)	835	2.721	2.832	4.083	(131)	(1.309)	835
GT 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	291	404	333	(113)	93	346	291	404	333	(113)	93	346
One DI 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	1.320	1.021	526	358	226	(365)	1.320	1.021	526	358	226	(365)
One DI 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	100,00%	100,00%	-	-	187	-	-	(371)	-	-	187	-	-	(371)
Irai Zabo One Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	8.603	11.558	14.765	1.873	1.185	119	8.603	11.558	17.730	1.873	1.185	1.273
One Di JV II Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	100,00%	100,00%	231.093	237.108	162.004	70.381	96.912	52.317	231.093	237.108	161.998	70.381	96.912	52.310
One Iperoig Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	181	1.669	3.253	511	(826)	-	181	1.669	3.253	511	(826)	-
One DI 9 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	80,00%	80,00%	100,00%	11.668	5.963	2	1.439	(33)	-	9.334	4.770	2	1.151	(26)	-
One DI 10 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	3.572	1.102	2	674	(13)	-	3.572	1.102	2	674	(13)	-
One DI 11 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	11.519	3.229	2	908	(9)	-	11.519	3.229	2	908	(9)	-
One DI 12 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	1.038	86	2	1.038	(1)	-	1.038	86	2	1.038	(1)	-
One DI 13 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	5.912	2.677	2	997	(12)	-	5.912	2.677	2	997	(12)	-
One DI 14 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	4.399	1.715	2	843	(29)	-	4.399	1.715	2	843	(29)	-
One Boninas Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	3.540	4.268	1.868	(950)	(521)	-	3.540	4.268	1.868	(950)	(521)	-
One Capitao Cavalanti Empreend Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	7.375	3.808	1.407	3.053	992	(1)	7.375	3.808	1.407	3.053	992	(1)
One Ministro Galotti Empreendi. Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	4.561	3.406	4.532	91	(846)	-	4.561	3.406	4.532	91	(846)	-
One Penaforte Mendes Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	17.424	8.342	1.203	8.478	6.772	(150)	17.424	8.342	1.203	8.478	6.772	(150)
One Princesa Isabel Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100,00%	4.192	5.674	3.542	245	(348)	-	4.192	5.674	3.542	245	(348)	-
One DI 15 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	644	382	-	(10)	(5)	-	644	382	-	(10)	(5)	-
One DI 16 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	568	57	-	(3)	(1)	-	568	57	-	(3)	(1)	-
One DI 17 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	7.520	4.963	-	(172)	(20)	-	7.520	4.963	-	(172)	(20)	-
One DI 18 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	231	52	-	(10)	(6)	-	231	52	-	(10)	(6)	-
One DI 19 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	1	2	-	(10)	(4)	-	1	2	-	(10)	(4)	-
One DI 20 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	987	123	-	(75)	(6)	-	987	123	-	(75)	(6)	-
One DI 21 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
One DI 22 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	0,00%	100,00%	-	-	2.351	-	-	(173)	-	-	2.351	-	-	(173)	-
One DI 23 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	6.685	84	-	(1.340)	(1)	-	6.685	84	-	(1.340)	(1)	-
One DI 24 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	1.151	1.535	-	(2)	(16)	-	1.151	1.535	-	(2)	(16)	-
One DI 25 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	0,00%	100,00%	-	-	55	-	-	-	-	-	55	-	-	-	-
One DI 26 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	674	-	-	161	-	-	674	-	-	161	-	-
One DI 27 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	0,00%	100,00%	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
One Mirassol Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100,00%	100,00%	-	8.098	-	-	(23)	-	-	8.098	-	-	(23)	-	-
One DI 28 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	1.189	2.771	-	-	(8)	-	1.189	2.771	-	-	(8)	-
One DI 29 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-
One DI 30 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-
One DI 31 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-
One DI 32 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	190	2	-	(1)	-	-	190	2	-	(1)	-	-
One DI 34 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	-	100,00%	-	11	12	-	(83)	-	-	-	12	-	(83)	-	-
One DI 35 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	-	100,00%	-	(53)	60	-	(69)	-	-	-	60	-	(69)	-	-
One DI 36 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	2	15	-	-	-	-	2	15	-	-	-	-
One DI 37 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	140	2	-	-	-	-	140	2	-	-	-	-
One DI 38 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	130	18	-	-	-	-	130	18	-	-	-	-
One DI 33 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	670	2	-	(2)	-	-	670	2	-	(1)	-	-
One Joaquim Floriano Empreend. Imob. SPE Ltda	80,00%	100,00%	-	5.118	2	-	(95)	-	-	4.094	2	-	(76)	-	-
One João Cachoeira Empreend. Imob. SPE Ltda	80,00%	80,00%	-	4.389	2.261	-	3	(13)	-	3.511	1.809	-	2	(10)	-
One Homem De Melo Empreend. Imob. SPE Ltda	100,00%	80,00%	-	15.085	1.532	-	380	(2)	-	15.085	1.226	-	380	(2)	-
One Potiguar Medeiros Empreend. Imob. SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	10.038	1.527	-	1.794	(8)	-	10.038	1.527	-	1.794	(8)	-
One Américo De Campos Empreend Imob SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	10.004	8.040	-	7.879	4.798	-	10.004	8.137	-	7.879	4.798	-
One DI 39 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	100,00%	-	10.224	1.441	-	2.672	-	-	10.224	1.441	-	2.672	-	-
One DI 40 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	3.870	2.986	-	(1)	-	-	3.870	2.986	-	(1)	-	-
One DI 41 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	60	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-
One DI 43 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	973	-	-	-	-	-	973	-	-	-	-	-
One DI 46 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	73	-	-	-	-	-	73	-	-	-	-	-
One DI 47 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	56	-	-	(1)	-	-	56	-	-	(1)	-	-
One DI 48 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
One DI 49 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	32	-	-	(29)	-	-	32	-	-	(29)	-	-
Innovation Vendas Empreendimento Imobiliário Ltda.	51,00%	-	-	(151)	-	-	(891)	-	-	(77)	-	-	(454)	-	-
Nex One Faria Lima Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	90,00%	-	-	8.926	-	-	6.442	-	-	8.033	-	-	5.798	-	-
One Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100,00%	-	-	32	-	-	30	-	-	32	-	-	30	-	-
One Inhambu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100,00%	-	-	2.434	-	-	(9)	-	-	2.434	-	-	(9)	-	-
One Cacilda Becker Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100,00%	-	-	7.627	-	-	4.361	-	-	7.627	-	-	4.361	-	-

	Participação Direta			Patrimônio Líquido			Lucro (prejuízo) do Exercício			Investimento			Equivalência		
Controladas:	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
One TF Rebouças Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	1.351	-	-	8	-	-	1.351	-	-	8	-	-
One DI 44 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	100,00%	-	-	55	-	-	-	-	-	55	-	-	-	-	-
										487.151	**395.979**	**319.866**	**111.831**	**115.871**	**60.333**

As provisões para perdas de investimentos registrados na controladora são representados por:

	Participação Direta			Patrimônio Líquido			Lucro (prejuízo) do Exercício			Provisão para perdas de Investimento			Equivalência		
Controladas:	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
One DI 2 Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	-	-	100,00%	-	-	(1.721)	-	-	(142)	-	-	(1.721)	-	-	(142)
										-	-	**(1.721)**	-	-	**(142)**
													111.831	**115.871**	**60.191**

Os investimentos de participações não controladas registrados na controladora One Inovattion são representados por:

	Participação Direta			Patrimônio Líquido			Lucro do Exercício			Investimento			Equivalência		
Controladas:	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Zabo GT Pompéia Empreendimentos Imobiliários S.A (a)		50,00%	50,00%		5.179	4.486		6	(36)	-	2.590	2.265	-	-	(18)
										-	2.590	2.265	-	-	(18)

(a) A SPE GT Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda. possuia em 2020 e 2021 investimento de 50% na Zabo GT Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda., considerada *joint venture*. No decorrer do exercício de 2022, o investimento detido na coligada foi encerrado.

(b) o. A SPE One DI 2 encerrou suas atividades na data de 03.09.2021, extinguindo-se a provisão para perdas que a Companhia detinha referente esta empresa.

Movimentação dos investimentos da controladora

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	**395.979**	**318.145**	**267.060**
(Redução) de participação societária (a)	(20.659)	(38.037)	(9.109)
Mais/ Menos valia de investimentos (b)	-	-	3
Resultado de equivalência patrimonial	111.831	115.871	60.191
Saldo final	**487.151**	**395.979**	**318.145**

(a) Valores referentes a devoluções de aportes de capital efetuados durante o ano, findo em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

(b) Amortização de menos valia oriundo de aquisição de investimento GT 11 pela FIT do Empreendimento e mais valia oriundo da aquisição de investimento GT 14.

11 Empréstimos e financiamentos

	Taxa de juros e comissões	Vencimento	Individual			Consolidado		
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Caixa Economica	3,65% + Poupança	Jul/2023	9.792	-	-	9.792	-	-
CCB China Construcao Bank	3% + CDI	Mai/2023	-	-	-	13.471	3.117	3.346
CCB Imobiliária – Santander	9,00% + TR	Mai/2022	-	-	-	-	1.345	4.140
Caixa Economica	12,96% + TR	Set/2022	-	-	-	-	9	3.716
Caixa Economica	12,96% + TR	Mar/2023	-	-	-	-	24	1.285
Caixa Economica	12,96% + TR	Ago/2022	-	-	-	-	-	2.083
ABC Brasil	4,8%+CDI	Mai/2024	-	-	-	18.162	6.000	6.000
Valora – CRI (a)	4,75%+CDI	jul/2026	-	-	-	26.130	25.598	-
Caixa Economica	137% do CDI	Nov/2021	-	-	-	-	18.523	-
Bradesco	8,50% + TR	Fev/2023	-	-	-	-	18.385	-
Banco Safra	8,40% + TR	Jan/2023	-	-	-	-	15.323	-
Caixa Economica	137% do CDI	Set/2023	-	-	-	-	10.173	-
ABC Brasil	4,80%+CDI	Mai/2025	-	-	-	5.048	10.000	-
Santander	9% + TR	Abr/2022	-	-	-	-	9.663	-
Caixa Economica	137% do CDI	Jul/2023	-	-	-	-	7.488	-
Itau	0,38%+0,5%a.m. + Poupança	Jul/2023	-	-	-	25.743	1.271	-
Safra	6,10% + TR	Mar/2025	-	-	-	19.324	4.317	-
Bradesco	4,08% + Poupança	Dez/2023	-	-	-	7.216	4.020	-
Caixa Economica	141% do CDI	Abr/2024	-	-	-	11.803	3.961	-
Caixa Economica	10,25% + TR	Ago/2026	-	-	-	9.288	-	-
Banco Safra	10,10% + TR	Nov/2024	-	-	-	8.147	-	-
Caixa Economica	137% do CDI	Abr/2024	-	-	-	21.875	-	-
Caixa Economica	9,21% + TR	Set/2024	-	-	-	16.313	-	-
Banco Safra	10,10% + TR	Nov/2024	-	-	-	13.518	-	-
ABC Brasil	3,80% + CDI	Mar/2023	-	-	-	12.000	-	27.564
Santander	2,30% + CDI	Mar/2025	-	-	-	5.756	-	-
CDB Banco Safra	3,65%	Ago/2022	-	-	20.000	-	-	20.000
Banco Inter	9,25% + TR	Mai/2024	-	-	-	8.085	-	-
Total de Empréstimos e financiamentos			**9.792**	**-**	**20.000**	**231.671**	**139.217**	**68.134**
Saldo - Circulante			9.792	-	2.500	56.221	14.134	14.724
Saldo – Não circulante			-	-	17.500	175.450	125.083	53.410

(a) Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI – operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI acrescidos de taxas de juros de 4,75% a.a.. Essas operações estão garantidas por: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva. Em 31 de dezembro de 2021 , houve a liberação do montante de R$30.000, sendo deduzidos pela Cessionária o montante de R$3.869 referente custos de transação, o qual será apropriado de forma exponencial *pró rata temporis* com base no fluxo dos contratos firmados.

Os pagamentos dos empréstimos e financiamentos encontram-se dentro dos prazos contratados e não estão sujeitos ao acionamento das cláusulas de liquidação antecipada. . Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja a garantia é a hipoteca do próprio imóvel e direito sobre créditos de clientes.

A movimentação é como segue:

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Saldo inicial	**-**	**20.000**	**-**	**139.217**	**68.134**	**24.018**
Captações	10.000	-	20.000	208.097	139.351	69.429
Amortizações de principal	(208)	(20.000)	-	(104.507)	(65.288)	(23.752)
Amortização de juros	-	(274)	-	(14.339)	(5.144)	(1.925)
Juros	-	274	-	3.203	2.164	364
Saldo final	**9.792**	**-**	**20.000**	**231.671**	**139.217**	**68.134**

O total das parcelas a pagar dos contratos de empréstimos e financiamentos, pode ser assim demonstrado:

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
A vencer:						
12 meses	9.792	-	2.500	56.221	14.134	14.724
24 meses	-	-	10.000	97.914	73.936	45.910
36 meses	-	-	7.500	77.536	51.147	7.500
Total	**9.792**	**-**	**20.000**	**231.671**	**139.217**	**68.134**

12 Credores por imóveis

Referem-se à terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos.

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Credores por imóveis (*)	1.256	148	70	198.196	248.445	41.617
Passivo Circulante	**1.256**	**148**	**70**	**171.996**	**248.445**	**41.617**
Passivo não Circulante	**-**	**-**	**-**	**26.200**	**-**	**-**

(*) A Companhia considera credores por imóveis as aquisições referente a seus terrenos que serão pagos em moeda corrente, e poderá ter atualização indexada pelo IGPM, INCC ou de acordo com a negociação feita com cada credor,.

13 Adiantamento de clientes

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Recebimento de venda de imóveis (a)	-	-	-	43.067	56.379	34.943
Permuta - Empreendimento lançado (b)	-	4	14.322	169.303	207.038	87.632
Permuta - Empreendimento não lançado (b)	-	-	-	60.581	-	-
Total		**4**	**14.322**	**272.951**	**263.417**	**122.575**
Circulante	-	-	14.322	45.100	78.620	71.540
Não circulante	-	4	-	227.851	184.797	51.035

(a) Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada na demonstração do resultado da Companhia pelo critério de evolução de obra (POC);

(b) Composto basicamente de permuta físicas na qual consiste na compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído.

14 Credores por investimento

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil.

Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias. A Administração revisa periodicamente o fluxo de pagamento de cada participação para a definição entre circulante e não circulante.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
SCP Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	-	430	823	904
SCP Draco Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	-	61	118	3.626
SCP Plaza Corp Empreendimentos e Participações Ltda (c)	-	-	-	-	138	345
SCP DDK Embramob (d)	-	-	-	528	-	-
SCP CGS Engenharia (e)	-	-	-	531	-	-
SCP Stuhlberger Planejamento e Participações Ltda. (f)	-	-	-	833	637	-
SCP BR Corp (g)	-	-	-	7.899	-	-
SCP MPJSPE Empreendimentos e Participações Ltda (h)	-	2.957	-	792.343	601.847	349.321
SCP Sanay Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	-	-	926
Total	**-**	**2.957**	**-**	**802.625**	**603.563**	**355.122**
Circulante	-	2.957	-	144.680	52.831	20.674
Não Circulante	-	-	-	657.945	550.732	334.448

(a) Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia participante (via SCP) dos seguintes empreendimentos: por SPE controladas pela ONE DI JV: GT 10, GT 21, GT 22, One DI 1 (5% do resultado) e GT 14 (10% do resultado). A operação não contempla pagamento de juros.

(b) Draco Empreendimentos é sócia participante em SCP firmada com a GT 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda possui remuneração com participação no VGV, conforme tabela de venda. A operação não contempla pagamento de juros.

(c) Plaza Corp é sócia participante em SCP firmada com a GT 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda com participação de 25% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(d) DDK Embramob é sócia participante em SCP firmada com a ONE DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda com participação de 6,67% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(e) CGS Engenharia é sócia participante em SCP firmada com a ONE DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda com participação de 6,66% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(f) Stuhlberger Planejamento é sócia participante em SCP firmada com a ONE Donatelli Empreendimentos Imobiliários Ltda e ONE Onze de Junho Empreendimentos Imobiliários Ltda., ambas com participação de 10% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(g) BR Corp é sócia participante em SCP firmada com a ONE DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda com participação de 6,67% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(h) A MPJSPE é uma sociedade por ações, pertencente ao mesmo gupo econômico que a Companhia e que tem por objeto participar, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades, com o propósito específico de financiar atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários residenciais de unidades múltiplas. A MPJSPE celebrou com diversas controladas da Companhia contratos de Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), nos termos dos Artigos 991 a 996 da Lei 10.406/2002, nos quais figurou como sócia participante, responsável pelo aporte de recursos em valor pré-determinado, a ser utilizado para a aquisição dos respectivos terrenos nos quais se desenvolverão as incorporações imobiliárias que constituem o objeto social das mencionadas controladas, na qualidade de sócias ostensivas. Em contrapartida aos aportes realizados nas SCP's, a MPJSPE faz jus a um determinado percentual do VGV do empreendimento em questão *(corrigido mensalmente pelo INCC-DI)*, descontados impostos diretos e comissão de vendas, conforme definido nos instrumentos constitutivos de cada SCP e específico para cada projeto.

(i) Em 30 de setembro de 2014, a Companhia, por meio de sua controlada ONE DI 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu 100% da Sanay 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda., que foi pago pelo equivalente a 25% do resultado da referida investida. A operação não contemplou pagamento de juros.

15 Impostos de recolhimento diferido

Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM n° 624/10 (OCPC 01(R1)).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	Consolidado		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
IRPJ e CSLL	18.920	11.842	7.661
PIS e COFINS	20.496	12.830	8.205
Total	**39.416**	**24.672**	**15.866**
Não Circulante	**39.416**	**24.672**	**15.866**

16 Provisão para riscos e processos judiciais

A Companhia está envolvida em disputas, nas esferas judicial e administrativa, oriundas do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, cíveis e trabalhistas e outros assuntos.

Para aqueles riscos cujos desfechos negativos são considerados prováveis, a Companhia constituiu provisão para perdas.

	Individual			Consolidado		
Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Provisão para riscos – Cíveis	27	27	-	1.605	992	908
Total	**27**	**27**	**-**	**1.605**	**992**	**908**

A movimentação dos saldo provisionados podem ser assim apresentados:

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Saldo Inicial	**27**	**-**	**-**	**992**	**908**	**1.119**
Pagamentos (a)	-	-	-	-	(519)	(135)
Redução (b)	-	-	-	(536)	(1.164)	(888)
Provisões (c)	-	27	-	1.149	1.767	812
Saldo Inicial	**27**	**27**	**-**	**1.605**	**992**	**908**

(a) Refere-se a valores pagos pela Companhia.

(b) Redução da provisão da GT 13 em função da resolução das questões judiciais que evolveram as unidades imobiliárias, e negociação com os promitentes.

(c) Refere-se basicamente à discussões judiciais relacionadas à distratos comerciais.

A Companhia é parte em outros processos para os quais a Administração, com base na avaliação de seus assessores jurídicos, internos e externos, julgou o risco de perda como possível. Os principais processos classificados como perda possível tratam de ação onde admite-se ser plausível que a Companhia ou suas subsidiárias percam a ação e enfrentem condenação. As ações nessas condições podem ser divididas em duas classes, quais sejam: trabalhistas e cíveis. As trabalhistas constituem ações em que a Companhia ou suas subsidiárias foram mencionadas nas ações de maneira solidárias às devedoras principais. As cíveis tratam de ações diversas que vão desde cobrança de devolução de corretagem, até reparos nas unidades comercializadas.

Em 31 de dezembro de 2022 temos perdas possíveis cível de R$10. Em 31 de dezembro de 2021 perdas possíveis cível de R$166 e trabalhista R$211. Em 31 de dezembro de 2020 perdas possíveis cível de R$18 e trabalhista R$352.

17 Patrimônio Liquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R$ 224.421 e representado por 262.025 mil ações ordinárias com valor nominal de R$ 0,85649**.**

	31/12/2022		
Acionista	**Quantidade de (escala de mil a**	**Valor integralizado**	**%**
One International Realty L.P.	144.121	144.292	55
One DI Empreendimentos e Participações Ltda.	39.247	39.247	15
Paulo Cesar Petrin	40.322	21.441	15
Milton Goldfarb	38.335	19.441	15
Total	**262.025**	**224.421**	**100**

	31/12/2021		
Acionista	**Quantidade de (escala de mil ações)**	**Valor integralizado**	**%**
One International Realty L.P.	144.121	144.292	55
One DI Empreendimentos e Participações Ltda.	39.247	39.247	15
Paulo Cesar Petrin	40.322	21.441	15
Milton Goldfarb	38.335	19.441	15
Total	**262.025**	**224.421**	**100**

	31/12/2020		
Acionista	**Quantidade de ações (escala de mil ações)**	**Valor integralizado**	**%**
One International Realty L.P.	144.121	144.292	55
One DI Empreendimentos e Participações Ltda.	39.247	39.247	15
Paulo Cesar Petrin	40.322	21.441	15
Milton Goldfarb	38.335	19.441	15
Total	**262.025**	**224.421**	**100**

b. Reserva de lucros e distribuição de dividendos

Após a constituição da Reserva Legal, o lucro que remanescer, ajustado pela constituição de reserva para contingências e a respectiva reversão, se for o caso, 1% será distribuído como dividendo obrigatório devido aos acionistas, salvo destinação diversa determinada pela Assembleia Geral Ordinária, nos casos permitidos Lei das Sociedades por Ações. A Companhia deverá levantar o balanço trimestral apurado e declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos intermediários em face dos lucros acumulados no respectivo balanço, de acordo com o artigo 204, *caput* e §2º da Lei nº 6.404/76, com relação aos lucros do ano fiscal anterior. Além disso, a Companhia poderá levantar balanços mensais e distribuir dividendos dos lucros apurados (dividendos intercalares), conforme previsto no artigo 204, § 1 º da Lei n 6.404/76, desde que o montante de dividendos pagos em cada semestre não exceda o valor das reservas de capital previstas no artigo 182, § 1º da Lei n.º 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2020, foram destinados o montante de R$ 477 referente aos dividendos mínimos obrigatórios, oriundo do lucro líquido da Companhia no exercício social encerrado naquela data.

Em 31 de dezembro de 2021, foram destinados o montante de R$ 1.000 referente aos dividendos mínimos obrigatórios, oriundo do lucro líquido da Companhia no exercício social encerrado naquela data e em Assembléia Geral Ordinária, realizada em 10 de maio de 2021, foi aprovada a distribuição de dividendos adicionais no montante de R$47.241, oriundo do lucro líquido da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2022, foram destinados o montante de R$ 896 referente aos dividendos mínimos obrigatórios, oriundo do lucro líquido da Companhia no exercício social encerrado naquela data e em Assembléia Geral Ordinária, realizada em 10 de março de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendos adicionais no montante de R$98.991, oriundo do lucro líquido da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, sendo que foi pago o

montante de R$63.750, remanescendo um saldo a pagar de R$35.241, com prazo de pagamento até 30 de junho de 2023.

Os dividendos mínimos obrigatórios dos anos de 2020, 2021 e 2022 que totalizam R$2.374, não foram pagos até a data-base atual.

	Individual		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Lucro Liquido do Exercício	94.308	105.254	50.229
Reserva Legal – 5%	(4.715)	(5.263)	(2.511)
Dividendos a Distribuir – 1%	(896)	(1.000)	(477)

18 Lucro bruto

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados com a operação apresentada na demonstração de resultado:

	Individual			Consolidado		
	2022	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
Receita						
Receita de venda de imóveis	-	-	-	1.026.471	878.194	501.891
Receita de serviços prestados	795	3.110	286	-	-	-
Reversão (Provisão) para distratos	-	-	-	(6.490)	(1.890)	3.326
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	3.453	(5.809)	4.445
Total	**795**	**3.110**	**286**	**1.023.434**	**870.495**	**509.662**
Deduções da receita	(49)	(269)	(24)	(122.757)	(67.795)	(54.537)
Receita líquida	**746**	**2.841**	**262**	**900.677**	**802.700**	**455.125**
Custos do imóvel vendido						
Custo de obra e erreno	-	-	-	(686.730)	(604.386)	(333.755)
Reversão (Provisão) para distratos	-	-	-	3.837	953	(2.140)
Encargos Financeiros (a)	-	-	-	(23.002)	(5.908)	(3.502)
	-	-	-	**(705.895)**	**(609.341)**	**(339.397)**
Lucro bruto	**746**	**2.841**	**262**	**194.782**	**193.359**	**115.728**

(a) Refere-se aos juros dos financiamentos associados as obras em andamento.

19 Despesas

	Individual			Consolidado		
	2022	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
Despesas gerais e administrativas						
Taxa de Gestão administrativa	(8.287)	(9.408)	(414)	(10.194)	(14.497)	(10.965)
Serviços de terceiros	(7.688)	(3.569)	(6.710)	(12.613)	(6.743)	(8.418)
Cartórios	(3)	-	-	(311)	(121)	(685)
Gastos com unidades prontas	-	-	-	(5.910)	(2.720)	(2.688)
Outras despesas	(889)	(805)	(745)	(2.387)	(1.288)	(884)
Total despesas gerais e administrativas	**(16.867)**	**(13.782)**	**(7.869)**	**(31.415)**	**(25.369)**	**(23.640)**

	Individual			Consolidado		
	2022	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
Despesas comerciais						
Depreciação	(1)	-	-	(17.915)	(10.267)	(5.478)
Despesas com Stand de Vendas	(129)	(496)	(325)	(8.606)	(6.572)	(4.544)
Publicidade e propaganda	(615)	(951)	(370)	(12.862)	(18.066)	(10.077)
Total despesas comerciais	**(745)**	**(1.447)**	**(695)**	**(39.383)**	**(34.905)**	**(20.099)**

20 Resultado financeiro

As receitas e despesas financeiras incorridas nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Individual			Consolidado		
(+) Receitas financeiras	**2022**	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
Rendimentos de aplicação financeira	196	1.416	68	9.889	4.743	3.356
Variações monetárias	11	-	589	1.679	14	595
Descontos obtidos	-	-	9	1.287	957	571
Total Receitas financeiras	**207**	**1.416**	**666**	**12.855**	**5.714**	**4.522**

	Individual			Consolidado		
(-) Despesas financeiras	**2022**	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
Juros sobre empréstimos	(171)	(949)	(2.113)	(3.640)	(507)	(2.522)
Outras despesas com financiamentos	(50)	-	-	(104)	(120)	(861)
Despesas bancárias	(5)	(5)	(4)	(618)	(487)	(372)
Descontos concedidos	-	-	-	(8.149)	(9.799)	(3.555)
Outras despesas financeiras	(227)	(127)	(189)	(1.906)	(906)	(1.856)
Total despesas financeiras	**(453)**	**(1.081)**	**(2.306)**	**(14.417)**	**(11.819)**	**(9.166)**
Resultado financeiro	**(246)**	**335**	**(1.640)**	**(1.562)**	**(6.105)**	**(4.644)**

21 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas à demonstração do resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal.

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais, conforme segue:

	Individual			Consolidado		
	2022	**2021**	**2020**	**2022**	**2021**	**2020**
(+) Receita de incorporação	746	2.841	-	413.887	354.100	306.995
(+) Receita de incorporação – RET	-	-	-	612.584	524.094	194.896
(+) Receita de aplicação financeira	196	1.416	666	9.889	4.743	3.356
Total das receitas	**942**	**4.257**	**666**	**1.036.360**	**882.937**	**505.247**
Contribuição social						
Alíquota da base de cálculo presumida (12%)	**90**	**341**	**-**	**49.666**	**42.492**	**38.085**
(+) Receita financeira	196	1.416	666	9.889	4.743	3.356
(=) Base de cálculo CSL	**286**	**1.757**	**666**	**59.555**	**47.235**	**41.441**
(x) Alíquota CSL	**9%**	**9%**	**9%**	**9%**	**9%**	**9%**
Contribuição social	**(26)**	**(158)**	**(60)**	**(5.360)**	**(4.251)**	**(3.730)**
Imposto de renda						
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	-	-	-	33.111	28.328	25.390
(=) Lucro presumido	**-**	**-**	**-**	**33.111**	**28.328**	**25.390**
(+) Receita financeira	196	1.416	666	9.889	4.743	3.356
(=) Subtotal	**196**	**1.416**	**666**	**43.000**	**33.071**	**28.746**
(x) Alíquota básica - 15%	(29)	(212)	(100)	(6.450)	(4.961)	(4.312)
(x) Alíquota - 10%	(70)	(251)	153	2.243	3.393	2.241
(=) Imposto de renda	167	1.204	566	36.550	28.110	24.434
Patrimônio de afetação (RET)						
Alíquota da base de cálculo Ret (1,92%)	-	-	-	(11.762)	(10.063)	(3.742)
(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado	**(125)**	**(622)**	**(35)**	**(21.329)**	**(15.882)**	**(9.543)**
Alíquota efetiva %	**13%**	**15%**	**5%**	**2,06%**	**1,80%**	**1,89%**

22 Operações imobiliárias

Os contratos de venda firmados pela Companhia se qualificam para o reconhecimento de receita ao longo do tempo ("over time"). Os saldos acumulados de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas informações financeiras da Companhia e, em atendimento ao Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, apresenta-se as seguintes informações, demonstradas abaixo:

	Consolidado		
	2022	**2021**	**2020**
(+) Receita total	3.809.873	2.540.513	1.570.719
(-) Receita total apropriada	(2.840.788)	(1.953.305)	(1.164.155)
(-) Provisão para distratos	(6.490)	(2.293)	3.326
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.084)	(2.179)	(1.550)
(=) Saldo de receita a apropriar	**960.511**	**582.736**	**408.340**
(+) Custo total dos imóveis vendidos	2.721.288	1.884.072	1.147.742
(-) Custo total apropriado	(2.123.543)	(1.433.894)	(862.687)
(-) Provisão para distratos	(4.723)	962	(2.140)
(=) Saldo de custo a apropriar	**593.022**	**451.140**	**282.915**

23 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxa de juros e de mercado. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Classificação dos instrumentos financeiros

	Individual	Consolidado	
Ativos financeiros	**31/12/2022**	**31/12/2022**	
Bancos	95	25.738	Custo amortizado
Aplicações financeiras	-	55.204	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	3.069	17.222	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	-	918.027	Custo amortizado
Valores a receber de partes relacionadas	3.389	5.280	Custo amortizado
Total Ativos financeiros	**6.553**	**1.021.471**	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	9.792	231.671	Custo amortizado
Fornecedores	1.910	29.668	Custo amortizado
Credores por imóveis	1.256	198.196	Custo amortizado
Credores por investimento	-	802.625	Custo amortizado
Dividendos a pagar	37.615	37.615	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	124.233	30.426	Custo amortizado
Total Passivos financeiros	**174.806**	**1.330.201**	

	Individual	Consolidado	
Ativos financeiros	**31/12/2021**	**31/12/2021**	
Bancos	1.094	36.106	Custo Amortizado
Aplicações financeiras	-	65.682	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	-	46.310	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	-	660.684	Custo amortizado
Valores a receber de partes relacionadas	2.323	5.038	Custo amortizado
Total Ativos financeiros	**3.417**	**813.820**	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	-	139.217	Custo amortizado
Fornecedores	1.915	27.879	Custo amortizado
Credores por imóveis	148	248.445	Custo amortizado
Credores por investimento	2.957	603.563	Custo amortizado
Dividendos a pagar	1.478	1.478	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	69.332	16.913	Custo amortizado
Total Passivos financeiros	**75.830**	**1.037.495**	

	Individual	Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2020**	
Ativos financeiros			Custo Amortizado
Bancos	53	24.994	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras	19.815	24.462	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	-	83.515	Custo amortizado
Contas a receber	-	380.472	Custo amortizado
Valores a receber de partes relacionadas	2.031	1.504	
Total Ativos financeiros	**21.899**	**514.947**	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	20.000	68.134	Custo amortizado
Fornecedores	5.565	14.435	Custo amortizado
Credores por imóveis	70	41.617	Custo amortizado
Credores por investimento	-	355.122	Custo amortizado
Dividendos a pagar	477	477	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	28.983	1.945	Custo amortizado
Total Passivos financeiros	**55.095**	**481.730**	

b. Hierarquia do Valor Justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia utilizou dados observáveis de mercado que em 31 de Dezembro de 2022, 2021 e 2020, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua posição.

A Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os valores justos dos são classificados em diferentes níveis baseada nas informações (inputs) utilizados nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustado) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo e passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Ativos

Os ativos financeiros registrados contabilmente pelo valor justo por meio do resultado estão apresentados abaixo, correspondendo as aplicações financeiras apresentadas na rubrica de Caixa e equivalentes de caixa e títulos de valores e mobiliários.

	Consolidado					
Hierarquia do Valor Justo	**31/12/2022**	**Nível**	**31/12/2021**	**Nível**	**31/12/2020**	**Nível**
Aplicação Financeira	55.204	2	65.682	2	24.462	2
Títulos e valores mobiliários	17.222	2	46.310	2	83.515	2

c. Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir e os critérios para sua valorização:

- Caixa e equivalentes de caixa: o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- Contas a receber: O valor justo desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.
- Empréstimos e financiamentos, credores por imóveis e por investimentos: as condições e os prazos dos financiamentos obtidos estão apresentados na nota explicativa nº 11, 12 e 14 respectivamente.

d. Valor justo dos ativos e passivos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

- Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Os valores contabilizados como contas a receber, valores a receber e a pagar de partes relacionadas, fornecedores e empréstimos e financiamentos, credores por imóveis e por investimentos e dividendos a pagar aproximam-se de seu respectivo valor justo, em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos e por já representarem o valor devido ou exigido financeiramente na transação.

- Parte substancial das aplicações financeiras é remunerada pelo Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI e está registrada a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições. Já o restante do saldo se refere, em sua maioria, a CDBs e operações compromissadas; portanto, os valores registrados desses títulos não apresentam diferenças significativas em relação ao valor de mercado.

e. Gestão de risco de capital

A Administração da Companhia supervisiona a gestão desses riscos, para se prevenir da capacidade de continuidade de suas atividades dos quais resultam em retorno para seus acionistas e partes interessadas. A Administração da Companhia analisa, monitora e gerencia as atividades em que se assumem riscos de capital com base no endividamento, que corresponde à dívida bancária líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida bancaria líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos, financiamentos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e do caixa restrito e cessão.

f. Gestão do risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras e títulos e valores imobiliários é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR) e CDI.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 a Companhia e suas controladas não tiveram operações com derivativo.

g. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e suas controladas é monitorado mensalmente de forma centralizada pela área financeira da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

h. Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários aplicados em papéis de conglomerado financeiro, cujo banco possui rating Global Escale classificado pela Standard & Poors como BB-(Estável)/B.

Com relação a carteira de contas a receber, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada operação de venda. Ressalta-se que parcela substancial das vendas são efetuadas ainda enquanto os empreendimentos estão em construção e a posse dos imóveis, quando concluídos, somente é transferida caso o cliente esteja adimplente com as condições contratuais. Adicionalmente, para a carteira de recebíveis remanescente à transferência da posse, os contratos de venda preveem a alienação fiduciária dos bens alienados, até que o preço seja integralmente pago.

Análise da sensibilidade

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI, INCC e da Taxa Referencial (TR).

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador ao qual a Companhia está exposta nas datas-base base 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, foram definidos três cenários diferentes e estão apresentados a expectativa do resultado para os próximos 12 meses pelos montantes abaixo. A analise considera que todas as outras variáveis permaneceriam constantes. Com base nas taxas do CDI, INCC e TR vigentes nessas datas-base foram definidos o cenário provável para um exercício de 12 meses e a partir deste são calculadas variações de 25% e 50%, conforme quadros abaixo:

Individual	**31/12/2022**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso 25%**	**Cenário remoto 50%**
Títulos e valores mobiliários	3.069	Redução do CDI	13,75%	10,31%	6,88%
		Efeito	422	317	211
Contas a receber com partes relacionadas	3.389	Redução do CDI	13,75%	10,31%	6,88%
		Efeito	466	316	233
Contas a pagar com partes relacionadas	124.233	Aumento do CDI	13,75%	17,19%	20,63%
		Efeito	17.082	21.356	25.623
Empréstimos e financiamentos	9.792	Aumento do CDI	13,75%	17,19%	20,63%
		Efeito	1.346	1.683	2.020
Credores por imóveis	1.256	Aumento do INCC	9,28%	11,60%	13,92%
		Efeito	117	146	175

Consolidado	**31/12/2022**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso 25%**	**Cenário remoto 50%**
Aplicação financeira	55.204	Redução do CDI	13,75%	10,31%	6,88%
		Efeito	7.591	5.692	3.798
Títulos e valores mobiliários	17.222	Redução do CDI	13,75%	10,31%	6,88%
		Efeito	2.368	1.776	1.184
Contas a receber de clientes	918.027	Redução do INCC	9,28%	6,96%	4,64%
		Efeito	85.193	63.895	42.596
Fornecedores	29.668	Aumento do CDI	13,75%	17,19%	20,63%
		Efeito	4.079	5.100	6.121

Consolidado	**31/12/2022**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso 25%**	**Cenário remoto 50%**
Contas a receber com partes relacionadas	5.280	Redução do CDI	13,75%	10,31%	6,88%
		Efeito	726	544	363
Contas a pagar com partes relacionadas	30.426	Aumento do CDI	**13,75%**	17,19%	20,63%
		Efeito	4.184	5.230	6.277
Empréstimos e financiamentos	117.426	Aumento do TR	1.63%	2,04%	2,45%
		Efeito	1.914	2.395	2.877
Empréstimos e financiamentos	114.245	Aumento do CDI	**13,75%**	17,19%	20,63%
		Efeito	15.709	19.639	23.569
Credores por imóveis	198.196	Aumento do INCC	9,28%	11,60%	13,92%
		Efeito	18.393	22.991	27.589
Credores por investimentos	802.625	Aumento do INCC	9,28%	11,60%	13,92%
		Efeito	74.484	93.105	111.725

Individual	**31/12/2021**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso 25%**	**Cenário remoto 50%**
Contas a receber com partes relacionadas	2.323	Redução do CDI	9,25%	6,94%	4,63%
		Efeito	215	161	108
Contas a pagar com partes relacionadas	69.332	Aumento do CDI	9,25%	11,56%	13,88%
		Efeito	6.413	8.015	9.623
Credores por imóveis	148	Aumento do INCC	15,93%	19,91%	23,90%
		Efeito	24	29	35

Consolidado	**31/12/2021**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso 25%**	**Cenário remoto 50%**
Aplicação financeira	65.682	Redução do CDI	9,25%	6,94%	4,63%
		Efeito	6.076	4.558	3.041
Títulos e valores mobiliários	46.310	Redução do CDI	9,25%	6,94%	4,63%
		Efeito	4.284	3.214	2.144
Contas a receber de clientes	660.684	Redução do INCC	15,93%	11,95%	7,97%
		Efeito	105.247	78.952	52.657
Fornecedores	27.879	Aumento do CDI	9,25%	11,56%	13,88%
		Efeito	2.579	3.224	3.868
Contas a receber com partes relacionadas	5.038	Redução do CDI	9,25%	6,94%	4,63%
		Efeito	466	350	233
Empréstimos e financiamentos	54.357	Aumento do TR	0,05%	0,06%	0,08%
		Efeito	27	33	43
Empréstimos e financiamentos	84.860	Aumento do CDI	9,25%	11,56%	13,88%
		Efeito	7.850	9.812	11.774
Credores por imóveis	248.445	Aumento do INCC	15,93%	19,91%	23,90%
		Efeito	39.577	49.465	59.378
Credores por investimentos	603.563	Aumento do INCC	15,93%	19,91%	23,90%
		Efeito	98.148	120.169	144.252

Individual	**31/12/2020**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso 25%**	**Cenário remoto 50%**
Aplicação financeira	19.815	Redução do CDI			
		Efeito	2,00%	1,50%	1,0%
			396	297	198
Contas a receber com partes relacionadas	2.031	Redução do CDI			
		Efeito	2,00%	1,50%	1,00%
			41	30	20

Consolidado	31/12/2022	Risco	Cenário base	Cenário adverso 25%	Cenário remoto 50%
Contas a pagar com parte relacionada	28.983	Aumento do CDI	2,00%	2,50%	3,00%
		Efeito	580	725	869
Empréstimos e financiamentos	20.000	Aumento do CDI	2,00%	2,50%	3,00%
		Efeito	400	500	600
Credores por imóveis	70	Aumento do INCC	8,81%	11,01%	13,22%
		Efeito	6	8	9

Consolidado	31/12/2020	Risco	Cenário base	Cenário adverso	Cenário remoto
Aplicação financeira	27.462	Redução do CDI	2,00%	1,50%	1,00%
		Total nos cenários	549	412	275
Títulos e valores mobiliários	83.515	Redução do CDI	2,00%	1,50%	1,00%
		Total nos cenários	1.670	1.253	835
Contas a receber de clientes	380.472	Redução do INCC	8,81%	6,61%	4,41%
		Total nos cenários	33.520	25.149	16.779
Fornecedores	14.435	Aumento do CDI	2,00%	1,50%	1,00%
		Total nos cenários	289	217	144
Contas a receber com partes relacionadas	1.504	Redução do CDI	2,00%	1,50%	1,00%
		Total nos cenários	30	23	15
Empréstimos e financiamentos	68.134	Aumento da CDI	2,00%	2,50%	3,00%
		Total nos cenários	1.363	1.703	2.044
Credores por imóveis	41.617	Aumento do INCC	8,81%	11,01%	13,22%
		Total nos cenários	3.666	4.582	5.502
Credores por investimentos	355.122	Aumento do INCC	8,81%	11,01%	13,22%
		Total nos cenários	31.286	39.099	46.947

24 Lucro por ação

A tabela a seguir reconcilia o lucro líquido com os montantes usados para calcular o lucro básico e diluído por ação.

	Individual		
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Lucro do exercício atribuível aos acionistas controladores	94.308	105.254	50.229
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	262.025	262.025	262.025
Básico e diluído por ação	**0,35992**	**0,40169**	**0,19170**

O cálculo do resultado por ação não possui efeitos diluidores, portanto, em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

25 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes que possam originar ajustes dos valores reconhecidos nas suas demonstrações contábeis ou necessite de reconhecimento de quaisquer itens que não tenham sido reconhecidos.

26 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela administração em em 15 de janeiro de 2024.

Declaração dos diretores

A diretoria da Companhia declarou que discutiu e revisou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

Milton Goldfarb
Diretor-Presidente / Diretor de Relações com Investidores

Paulo César Petrin
Diretor Vice-Presidente

One Innovation Empreendimentos e Participações S.A

Informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2023

KPDS 1280998

Conteúdo

Relatório da Administração **3**

Balanços patrimonial **6**

Demonstrações do resultado **7**

Demonstrações do resultado abrangente **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto **10**

Demonstrações do valor adicionado **11**

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais **12**

Declaração dos diretores **40**

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Mais um trimestre com bons números, conseguimos atingir os resultados e provar a capacidade e excelência de nossa execução.

No 3º trimestre de 2023, realizamos lançamentos de quatro empreendimentos, com total de 524 milhões em VGV – Valor Geral de Venda e 934 unidades

As vendas líquidas no 3º Trimestre totalizaram R$ 300,3 milhões (R$ 732,5 milhões acumulados em 2023).

A VSO – Venda sobre Oferta consolidada do trimestre foi de 19,20%, mantendo o VSO médio de 17,9% em 2023.

A administração da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. continua atenta às eventuais oportunidades, e tem confiança na resiliência do setor imobiliário residencial e comercial.

Entendemos que apesar do cenário ainda desafiador que teremos nos próximos meses, as empresas bem posicionadas, com landbank de qualidade e boa capacidade operacional se destacarão e, neste contexto, a Companhia demonstra e vem demonstrando sua capacidade de operar em cenários voláteis, com a manutenção de uma boa VSO, gestão eficiente da carteira e 100% das obras entregues no prazo contratual, ratificando o seu compromisso com o cliente.

Gente e Gestão
Nosso time conta com profissionais experientes do setor imobiliário brasileiro, onde muitos dos profissionais que compõem nosso quadro iniciaram desde a fundação da companhia.

Relacionamento com Auditores Independentes
A Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes Ltda foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, preparadas pela Companhia de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); e revisão das informações financeiras trimestrais preparada pela Companhia, individuaisde acordo com o CPC 21(R1) e para as informações financeiras trimestrais consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em:
(a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

Agradecimento

A ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A agradece a contribuição de seus colaboradores, clientes, fornecedores, parceiros, instituições financeiras, entidades governamentais, órgãos reguladores e demais públicos pelo apoio recebido ao longo desses anos.

A Administração.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução
Revisamos as informações financeiras trimestrais, individuais e consolidadas, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como "Individual" e "Consolidado", respectivamente referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras trimestrais individuais de acordo com o CPC 21(R1) e para as infromações financeiras trimestrais consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão
Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais individuais
Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras trimestrais individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais consolidadas
Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras trimestrais consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase
Conforme descrito nas nota explicativa 2.1, as informações financeiras trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com o CPC 21(R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado
As informações intermediárias individuais e consolidadas acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de CPC 21 (IAS 34) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC-1SP280836/O-5

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R$)

		Individual		Consolidado				Individual		Consolidado	
Ativos	**Nota explicativa**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**Passivos e patrimônio líquido**	**Nota explicativa**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Circulantes						**Circulantes**					
Caixa e equivalentes de caixa	3	786	95	66.204	80.942	Empréstimos e financiamentos	9	7.708	9.792	131.329	56.221
Títulos e valores mobiliários	4	2.000	3.069	27.888	17.222	Fornecedores		2.053	1.910	89.132	29.668
Contas a receber de clientes	5	-	-	746.415	458.852	Salarios e Encargos		682	505	682	505
Adiantamento a fornecedores		874	182	13.140	7.842	Impostos, taxas e contribuições a recolher		236	131	7.235	7.412
Imóveis a comercializar	6	-	-	824.190	906.474	Credores por imóveis	10	1.216	1.256	191.105	171.996
Impostos a recuperar		575	575	1.359	1.234	Credores por investimento	12	-	-	240.722	144.680
						Contas a pagar com parte relacionada	7	174.707	124.233	35.363	30.426
						Adiantamento de clientes	11	-	-	119.511	45.100
						Dividendos a Pagar	15.b	29.861	37.615	29.861	37.615
						Outras contas a pagar		76	76	17.261	11.076
Total do ativo circulante		4.235	- 3.921	1.679.196	1.472.566	**Total do passivo circulante**		216.539	175.518	862.201	534.699
Não circulantes						**Não circulantes**					
Contas a receber de clientes	5	-	-	448.844	459.175	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	281.014	175.450
Imóveis a comercializar	6	6.539	6.723	9.530	53.367	Credores por imóveis	10	-	-	22.995	26.200
Outros créditos		552	545	1.087	989	Credores por investimento	12	-	-	560.746	657.945
Contas a receber com partes relacionadas	7	7.921	3.389	14.602	5.280	Adiantamento de clientes	11	2	-	49.846	227.851
						Impostos de recolhimento diferido	13	-	-	51.246	39.416
Investimentos	8	558.428	487.151	34.527	-	Provisão para riscos e processos judiciais	14	-	27	1.295	1.605
Imobilizado		380	374	19.028	13.727						
Total do ativo não circulante		573.820	498.182	527.618	532.539	**Total do passivo não circulante**		2	27	967.142	1.128.467
						Patrimônio líquido					
						Capital social	15.a	224.421	224.421	224.421	224.421
						Reserva legal	15.b	13.439	13.437	13.439	13.437
						Retenção de lucros		123.654	88.700	123.654	88.700
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores		**361.514**	**326.558**	**361.514**	**326.558**
						Patrimônio líquido dos acionistas não controladores		-	-	15.956	15.381
						Total do patrimônio líquido		**361.514**	**326.558**	**377.470**	**341.939**
Total dos ativos		**578.055**	- **502.103**	**2.206.814**	**2.005.105**	**Total do passivo e patrimônio líquido**		**578.055**	**502.103**	**2.206.813**	**2.005.105**

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado

Para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 30 de setembro de 2022

(Em milhares de Reais - R$)

		Individual				Consolidado			
	Nota explicativa	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita líquida	16	1.278	1.635	110	582	266.067	710.037	250.333	659.047
Custo do imóvel vendido	16	-	-	-	-	(225.660)	(601.102)	(190.108)	(515.674)
Lucro bruto		1.278	1.635	110	582	40.407	108.935	60.225	143.373
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	17	(4.110)	(13.926)	(3.333)	(13.405)	(9.205)	(27.040)	(8.542)	(24.903)
Despesas comerciais	17	(161)	(613)	(85)	(335)	(8.465)	(27.563)	(11.046)	(29.013)
Resultado de equivalência patrimonial	8	22.379	50.283	36.273	79.427	(92)	(312)	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas		58	(1.663)	(4)	(331)	(804)	(4.674)	(278)	(2.023)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		19.444	35.716	32.961	65.938	21.841	49.346	40.359	87.434
Resultado financeiro									
Receitas financeiras	18	13	102	20	45	7.133	11.644	5.032	9.466
Despesas financeiras	18	(8)	(666)	(15)	(57)	(4.384)	(7.004)	(6.463)	(10.844)
		5	(564)	5	(12)	2.749	4.640	(1.431)	(1.378)
Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social		19.449	35.152	32.966	65.926	24.590	53.986	38.928	86.056
Imposto de renda e contribuição social	19	(144)	(196)	(11)	(57)	(4.959)	(15.166)	(5.351)	(16.338)
IRPJ/CSLL Corrente		(144)	(196)	(11)	(57)	(3.326)	(9.500)	(3.499)	(10.415)
IRPJ/CSLL Diferido		-	-	-	-	(1.633)	(5.666)	(1.852)	(5.923)
Lucro líquido do período		**19.305**	**34.956**	**32.955**	**65.869**	**19.631**	**38.820**	**33.577**	**69.718**
Lucro líquido atribuível a									
Acionistas controladores						19.305	34.956	32.955	65.869
Acionistas não controladores						326	3.864	622	3.849
Lucro por ação básico e diluído atribuível aos acionistas - R$	22					0,07492	0,14815	0,12814	0,26607

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 30 de setembro de 2022

(Em milhares de Reais - R$)

	Individual				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	**01/01/2023 a 30/09/2023**	**01/07/2022 a 30/09/2022**	**01/01/2022 a 30/09/2022**	**01/07/2023 a 30/09/2023**	**01/01/2023 a 30/09/2023**	**01/07/2022 a 30/09/2022**	**01/01/2022 a 30/09/2022**
Lucro líquido do exercício	19.305	34.956	32.955	65.869	19.631	38.820	33.577	69.718
Outros resultados abrangentes	-		-	-	-		-	-
Total do resultado abrangente	19.305	34.956	32.955	65.869	19.631	38.820	33.577	69.718
Total do resultado abrangente atribuível a								
Acionistas controladores					19.305	34.956	32.955	65.869
Acionistas não controladores					326	3.864	622	3.849

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 30 de setembro de 2022

(Em milhares de Reais - R$)

	Notas	Capital social Subscrito	Reserva Legal	Retenção de lucros	Atribuível aos acionistas controladores	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**15**	**224.421**	**8.724**	**98.991**	**332.136**	**10.150**	**342.286**
Integralização de capital		-	-	-	-	1.644	1.644
Lucro líquido do período		-	-	65.869	65.869	-	65.869
Dividendos adicionais propostos		-	-	(98.991)	(98.991)	3.849	(95.142)
Saldos em 30 de setembro de 2022		**224.421**	**8.724**	**65.869**	**299.014**	**15.643**	**314.658**
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**15**	**224.421**	**13.437**	**88.699**	**326.557**	**15.381**	**341.938**
Redução de capital		-	-	-	-	(3.289)	(3.289)
Lucro líquido do período		-	-	34.956	34.956	3.864	38.820
Saldos em 30 de setembro de 2023	**15**	**224.421**	**13.437**	**123.655**	**361.514**	**15.956**	**377.470**

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 30 de setembro de 2022

(Em milhares de Reais - R$)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**30/09/2022**	**30/09/2023**	**30/09/2022**
1-RECEITAS	**1.635**	**582**	**710.037**	**659.047**
Receita de venda de imóveis	-	-	710.037	659.047
Receita de prestação de serviços	1.635	582	-	-
2-INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui ICMS e IPI)	**(16.202)**	**(14.071)**	**(648.723)**	**(557.423)**
Custo de unidades vendidas	-	-	(601.102)	(515.674)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(15.589)	(13.736)	(20.058)	(12.736)
Gastos com comercialização e marketing	(613)	(335)	(27.563)	(29.013)
3 – VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	**(14.567)**	**(13.489)**	**61.314**	**101.624**
4 – RETENÇÕES	**-**	**-**	**(11.656)**	**(14.190)**
Depreciação	-	-	(11.656)	(14.190)
5 –VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	**(14.567)**	**(13.489)**	**49.658**	**87.434**
6 – VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	**50.385**	**79.472**	**11.332**	**9.466**
Resultado de equivalência patrimonial	50.283	79.427	(312)	-
Receitas financeiras	102	45	11.644	9.466
7 – VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	**35.818**	**65.983**	**60.990**	**96.900**
8 – DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	**35.818**	**65.983**	**60.990**	**96.900**
Impostos, taxas e contribuições	196	57	15.166	16.338
Despesas Bancarias/ Financiamentos (juros e Taxas)	666	57	7.004	10.844
Lucros retidos do período	34.956	65.869	34.956	65.869
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores			3.864	3.849

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

ONE Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 30 de setembro de 2022

(Em milhares de Reais - R$)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**30/09/2022**	**30/09/2023**	**30/09/2022**
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro operacional antes do imposto renda e da contribuição social	35.152	65.926	53.986	86.056
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(50.283)	(79.427)	312	-
Juros sobre empréstimos	-	-	4.103	2.553
Depreciação	-	-	11.656	14.190
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.071	1.388
Provisão (Reversão) para distratos - Contas a receber	-	-	(4.190)	3.369
Provisão (Reversão) para distratos - Imóveis a comercializar	-	-	2.929	(658)
Provisão para riscos e processos judiciais	(27)	-	(310)	420
Ajuste a Valor presente	-	-	1.796	5.097
Impostos de recolhimento diferido	-	-	13.818	6.456
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-	-	(6.938)	(7.512)
	(15.158)	(13.501)	79.233	111.359
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	-	-	(276.909)	(192.213)
Imóveis a comercializar	184	1.902	123.192	(5.539)
Impostos a recuperar	-	(19)	(125)	(272)
Adiantamento a fornecedores	(692)	(60)	(5.298)	(4.161)
Outros ativos	(7)	(46)	(97)	-
	(515)	1.777	(159.237)	(202.185)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Salarios e encargos	177	294	177	299
Fornecedores	143	2.981	59.464	9.791
Impostos, taxas e contribuições a recolher	105	(71)	(177)	900
Credores por imóveis	(40)	1.108	15.904	(54.536)
Credores por investimento	-	883	(1.157) -	45.650
Outros Passivos	-	38	6.185	(3.176)
Adiantamento de clientes	2	38	(103.594)	48.610
	387	5.270	(23.198)	47.538
Juros pagos	(1.341)	-	(29.375)	(9.983)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(196)	(57)	(17.154)	(10.378)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(16.823)	(6.510)	(149.731)	(63.649)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aumento (redução) de participação societária	(20.994)	33.691	(34.839)	2.590
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado	(6)	(207)	(16.957)	(11.439)
Contas a receber - partes relacionadas	(4.532)	(1.207)	(9.322)	(432)
Contas a pagar - partes relacionadas	50.474	19.613	4.937	13.195
Aumento (redução) em Aplicações financeiras	1.069	-	(3.728)	18.937
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	26.011	51.890	(59.909)	22.851
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	-	-	272.906	133.153
Pagamento principal de emprestimos	(743)	-	(66.962)	(82.130)
Distribuição de dividendos	(7.754)	(46.249)	(7.754)	(46.249)
Aumento (diminuição) de aporte de capital de não controladores	-	-	(3.289)	(1.067)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(8.497)	(46.249)	194.901	3.707
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	**692**	**(869)**	**(14.738)**	**(37.091)**
No início do período	95	1.094	80.942	101.788
No fim do período	786	225	66.204	64.697
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	**692**	**(869)**	**(14.738)**	**(37.091)**

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas explicativas às informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais – R$, exceto quando mencionado de outra forma)

1 Contexto Operacional

A One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma sociedade de capital fechado, constituída em 30 de outubro de 2013, localizada na cidade de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar.

A Companhia concentra suas atividades exclusivamente na incorporação de empreendimentos imobiliários, não atuando como construtora. Os empreendimentos imobiliários são desenvolvidos por meio de suas controladas e coligadas, que são sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver e incorporar os projetos imobiliários ("SPES.) A Companhia tem preponderantemente atuação na região Sudeste do Brasil, especificamente em São Paulo.

No período de nove meses findo em 2023, a Companhia lançou cinco novos empreendimentos: One Aimberê, One DI 28, One João Cachoeira, One Inhambu e One DI 40.

Os demais projetos estão em fase de desenvolvimento, definição do produto e aprovação.

2 Apresentação e elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras individuais da Companhia foram preparadas de acordo com o CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e as informações financeiras trimestrais consolidadas de acordo com o CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM")"e com a IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Embora o circular mencionado acima, refira-se exclusivamente às entidades registradas na CVM, a Companhia utilizou o Ofício circular como base para a elaboração das demonstrações contábeis, uma vez permitido pelo § 6º do Art. 177 da Lei n.º 6.404/76.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Administração da Companhia optou por não divulgar novamente os detalhes das políticas contábeis adotadas pela Companhia, dessa forma, estas informações trimestrais devem ser lidas, em conjunto, com as referidas demonstrações financeiras anuais da Companhia do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Adicionalmente, Administração da Companhia avaliou e não identificou políticas contábeis materiais que não estão divulgadas nas referidas demonstrações financeiras anuais da Companhia do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

2.2 Base de elaboração

As informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos.

As informações financeiras trimestrais individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com (IFRS), uma vez que a política da Companhia é de considerar o resultado de equivalência patrimonial negativo em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo, acarretando em uma provisão para os investimentos com passivo a descoberto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base na continuidade operacional, na qual pressupoe que a Companhia conseguirá cumprir suas obrigações financeiras.

2.3 Base de consolidação

As informações financeiras trimestrais consolidadas incluem as informações financeiras da Companhia e de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas informações financeiras trimestrais consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as informações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as companhias controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas informações financeiras trimestrais consolidadas.

Abaixo segue a relação das companhias controladas:

	30/09/2023	31/12/2022
Controladas diretas da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.		
GT 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%
GT Pompéia Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	100,00%
GT Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%
GT 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%
One DI 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
GT 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
GT 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
GT 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
GT 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
GT 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
GT 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
GT 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
GT 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
Irai Zabo One Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	100,00%
One DI JV II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
One Iperoig Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%
One Di 9 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda. (c)	-	80,00%
One Di 10 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 11 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 12 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 13 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 14 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 15 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 16 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda (b)	-	100,00%
One Di 17 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 18 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 19 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 20 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 21 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 22 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 23 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 24 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 26 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 28 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 29 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 30 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 31 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 32 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 33 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 36 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 37 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 38 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Di 39 Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Boninas Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%
One Capitão Cavalcanti Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%
One Ministro Luiz Galotti Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%
One Penaforte Mendes Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%
One Princesa Isabel Empreendimento Imobiliariários Ltda	100,00%	100,00%
One Mirassol Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda	80,00%	80,00%
One João Cachoeira Empreendimento Imobiliariários SPE Ltda	80,00%	80,00%
One Potiguar Medeiros Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Homem de Melo Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Américo de Campos Empreendimento Imobiliariário SPE Ltda	100,00%	100,00%
ONE DI 39 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 40 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 41 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 42 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 43 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 45 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 46 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 47 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 48 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 49 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	51,00%	-
INNOVATION VENDAS EMPR. IMOB. Ltda (a)	90,00%	-
NEX ONE Faria Lima Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE Cidade Jardim Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE Inhambu Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE Cacilda Becker Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE TF Rebouças Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-
ONE DI 44 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda (a)	100,00%	-

	30/09/2023	31/12/2022
Controladas indiretas		
GT 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-
GT 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-
GT 17 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-
GT 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-
One Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
One DI 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
One DI 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
One Gentil Moura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
One Alves Guimaraes Empreendimento Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
One Sena Madureira Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%
One Arthur Prado Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%
One Engenheiro Bianor Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%
One Liberdade Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%
One Ministro Ferreira Alves Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%
One Valdir Niemeyer Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%
One Domingos de Morais Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%
One Donatelli Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
One Alverenga Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
One Artur de Azevedo Empreendiemtnos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
One Onze de Junho Empreendimento Ltda	100,00%	100,00%
One Jurupis Empreendimentos Ltda	100,00%	100,00%
One Olivino Frei Caneca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,10%	50,10%
One Consolação Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Jurupis II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	100,00%
One Nex Itaim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	100,00%

(a) Refere-se à constituição de novas entidades;

(b) SPE liquidada, tendo seus reflexos contábeis de baixa de investimento, no resultado do exercício.

(c) SPE vendida no exercício

2.4 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Administração da Companhia decidiu não adotar antecipadamente estas ou outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente. A Companhia está acompanhando as atualizações e novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não identificou mudanças e/ou impactos significativos em suas Informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas.

Data efetiva	Novas normas ou alterações:
1º de janeiro de 2024	-Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulantes ou não circulantes (alterações ao CPCs 26 /IAS1); - Passivo de arrendamente em uma venda leaseback (alterações ao CPC 06/IFRS16) - Acordos de financiamento com fornecedores (“Riso Sacado”) (alterações ao CPC03/IAS7 e CPC40/IFRS7)

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Bancos	36	95	14.711	25.738
Aplicações financeiras (*)	750	-	51.493	55.204
Total	**786**	**95**	**66.204**	**80.942**

(*) Aplicações financeiras (certificados em depósitos bancários “CDB’s”) são avaliadas a valor justo com conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significante risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, e possui remuneração média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

4 Títulos e valores mobiliários

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Títulos e valores mobiliários (*)	2.000	3.069	27.888	17.222
Total	**2.000**	**3.069**	**27.888**	**17.222**

(*) A Companhia possui aplicação em fundos de investimentos multimercados e renda fixa de curto prazo, cuja liquidez não é imediata com carência mínima de 90 dias, administrados pela Caixa Econômica Federal, representados por títulos em certificados de depósitos de instituições financeiras atrelados à taxa de juros dos Depósitos Interbancários ("DI"), cuja carteira é diversificada.

Em 30 de setembro de 2023 a rentabilidade média foi de 13,06%, e em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade média foi de 12,87%.

5 Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção	1.227.402	950.493
(-) Ajuste a valor presente	(13.685)	(11.889)
(-) Provisão para distratos **(i)**	(6.801)	(10.991)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(11.657)	(9.586)
Total do contas a receber	**1.195.259**	**918.027**
Circulante	746.415	458.852
Não Circulante	448.844	459.175

(i) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, que considera ajustes preditivos relacionados ao reconhecimento da receita.

O saldo das contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M. O saldo das contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido no balanço patrimonial, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando como premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos que a Companhia entende como custo de captação em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022. A taxa de desconto para o cálculo a valor presente utilizada, em 30 de setembro de 2023 foi de 2,05% e 31 de dezembro de 2022 foi de 2,18% a.a.

A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no ativo não circulante.

O total das parcelas a receber dos contratos de venda dos empreendimentos em construção e concluídos (pró-soluto), pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**
Vencidos (*)	**22.205**	**14.054**
De 1 a 60 dias	7.394	8.734
De 61 a 90 dias	10.545	2.016
De 91 a 120 dias	1.633	138
De 121 a 180 dias	1.277	970
Acima de 181 dias (**)	1.356	2.196
A vencer	**1.173.054**	**903.973**
12 meses	724.210	444.798
24 meses	448.844	459.175
Total	**1.195.259**	**918.027**

(*) Para os saldos vencidos a menos de 180 dias e composição de sua carteira a vencer, a Companhia fez uma análise sobre seus aging list histórico e atual utilizando um provisionamento de 1% para os casos não vencidos e 1,98% para os casos vencidos de 1 a 179 dias, totalizando uma provisão de R$11.657 em 30 de setembro de 2023 e R$9.586 em 31 de dezembro de 2022.

(**) A Companhia realizou uma análise completa da carteira de recebíveis de clientes, na qual adotou como política a avaliação de contratos vencidos acima de 180 dias adicionados de avaliação individualizada na qual considera, expectativa de distrato por parte do cliente, percentual de pagamento, entre outros para a realização de Provisão de Distratos.

Movimentação das provisões para distratos

As movimentações da provisão para distratos estão apresentadas a seguir:

	Consolidado	
Descrição	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Saldo inicial	(10.991)	(4.914)
(+) adições no exercício	(19.254)	(17.936)
(-) reversões no exercício	23.444	11.859
Saldo final	(6.801)	(10.991)

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

As movimentações da provisão para créditos de liquidação duvidosa, estão apresentadas a seguir:

	Consolidado	
Descrição	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Saldo inicial	(9.586)	(7.495)
(+) adições no exercício	(8.839)	(5.578)
(-) reversões no exercício	6.768	3.487
Saldo final	(11.657)	(9.586)

6 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis em construção, concluídos, em cláusula suspensiva) e terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Imóveis em construção	-	-	355.427	358.474
Imóveis construídos	-	-	42.556	31.162
Juros capitalizados (a)	-	-	1.188	1.886
Provisão para distrato (b)	-	-	5.311	8.896
Terrenos para novas obras (c)	6.539	6.723	429.238	561.053
Provisão para perda (d)	-	-	-	(1.630)
Total	**6.539**	**6.723**	**833.720**	**959.841**
Circulante	-	-	824.190	906.474
Não circulante	6.539	6.723	9.530	53.367

(a) O saldo de juros capitalizados no consolidado, referem-se à encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH. São capitalizados e registrados em imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.

(b) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. A Companhia realizou uma análise completa da carteira de recebíveis de clientes, na qual adotou como política a avaliação de contratos vencidos acima de180 dias adicionados de avaliação individualizada na qual considera, expectativa de distrato por parte do cliente, percentual de pagamento, entre outros para a realização de Provisão de Distratos.

(c) A classificação dos terrenos para futuras incorporações são efetuadas mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, os quais são revisados periodicamente pela Administração.

(d) Refere-se à provisão para perda de um adiantamento efetuado para aquisição de um terreno, no qual devido à irregularidades nas documentações não estava sendo possível à transferência da titularidade para a Companhia. No decorrer de 2023, houve um acordo entre as partes, a documentação regularizada, o terreno transferido para a Companhia e consequentemente a provisão foi baixada.

7 Partes relacionadas

O saldo nas informações financeiras trimestrais individual e do consolidado são assim apresentados:

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Ativo				
GT 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	816	815
GT 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50	789	839
GT Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349	-	-
GT 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	695	695
GT 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	489	549	228	-
GT 16 Empreendimentos Imobiliario Ltda.	1.276	1.270	-	239
GT 14 Empreendimentos Imobiliario Ltda.	-	-	100	100
GT 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	686	686
Nex One Vila nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.406	-	2.406	-
Nex One Joaquim Floriano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99	-	99	-
Nex TF Rebouças Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.030	-	67	-
GT 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42	-	196	154
One DI JV II Empreendimentos Imobiliario Ltda.	249	247	6.910	911
One Joao Cachoeira Empreendimentos Imobiliario Ltda.	898	841	898	841
One DI 50 Empreendimentos Imobiliario Ltda.	83	83	82	-
SK Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	630	-
Total contas a receber com partes relacionadas	**7.921**	**3.389**	**14.602**	**5.280**

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Passivo				
GT 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	900	900	104	602
GT 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.722	5.722	-	-
GT 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.230	9.230	725	725
GT 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	33.503	33.503	-	-
GT 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.541	2.357	-	50
GT 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.044	4.044	-	-
GT 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.939	2.939	42	-
GT 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.270	1.270	54	61
GT 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	31	31
Irai Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	9.127	-	-
One Iperoig Empreendimentos Imobiliario Ltda	268	268	-	-
ONE Capitão Cavalcanti Empreendimentos Imobiliario Ltda	3	3	3	3
ONE DI 1 Empreendimentos Imobiliario Ltda	-	-	34	34
ONE vila nova Empreendimentos Imobiliario Ltda	-	-	3.478	3.376
One DI 9 Empreendimentos Imobiliario Ltda	406	-	6.059	6.000
One DI 45 Empreendimentos Imobiliario Ltda	2.720	2.720	-	-
Nex One faria lima Empreendimentos Imobiliario Ltda	5.453	3.453	3.037	3.485
ONE DI 22 Empreendimentos Imobiliario Ltda	1.885	1.885	1.885	1.885
ONE NEX ITAIM Empreendimentos Imobiliario Ltda	1.000	1.000	-	-
ONE Nhambiquaras Empreendimentos Imobiliario Ltda.	-	-	148	842
ONE Maria monteiro Empreendimentos Imobiliario Ltda	-	-	269	-
One DI 12 Empreendimentos Imobiliario Ltda	392	392	-	-
ONE Joaquim Floriano Empreendimentos Imobiliario Ltda	-	-	6.000	5.732
ONE Cidade jardim Empreendimentos Imobiliario Ltda	2.377	2.377	3.420	3.378
One João Cachoeira Empreendimentos Imobiliario Ltda	-	-	4.398	4.184
Innovation vendas Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	121	38
One DI JV II Empreendimentos Imobiliario Ltda	100.054	43.043		-
ONE DI 51 Empreendimentos Imobiliario Ltda	-	-	5.555	-
Contas a pagar com partes relacionadas	**174.707**	**124.233**	**35.363**	**30.426**

Os valores referem-se basicamente à conta corrente com partes relacionadas. Não possuem vencimento, nem pagamento de juros, nem atualização, nem outro acréscimo contratual.

Adicionalmente a Companhia possui operações entre partes relacionadas nas quais figuram como sócia ostensiva em Sociedade em Contas de Participação – SCP, vide nota explicativa 14. Tais transações estão suportadas por contratos entre as partes envolvidas e estão sujeitos às atualizações previstas em cada contrato.

Remunerações dos administradores

O Pronunciamento técnico CPC 05 (R1) – Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). A remuneração do pessoal-chave da administração da Companhia é efetuada, por meio da ONE DI Serviços Imobiliários Ltda - entidade relacionada ao Grupo. A mesma presta serviços de assessoria imobiliária para as entidades do Grupo. Os valores pagos à One DI Serviços no decorrer do período de nove meses de 2023 e exercício de 2022, foram de R$ 3.860 e R$ 1.710, respectivamente e estão registradas na rubrica de despesas gerais e administrativas na demonstração do resultado.

8 Investimentos

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Companhias controladas	558.428	487.151	-	-
Companhias não controladas	-	-	34.527	-
Total de Investimentos	**558.428**	**487.151**	**34.527**	**-**

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os investimentos em controladas registrados na controladora são representados por:

	Participação direta		Patrimônio líquido		Lucro do período		Investimento		Equivalência	
Controladas:	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**30/09/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**30/09/2022**
GT Tabor Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%	124	121	(2)	(41)	99	97	(2)	(33)
GT 6 Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%	1.417	1.446	25	90	1.134	1.157	20	72
GT 7 Empreendimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%	6.063	6.062	1	(8)	5.457	5.456	1	(7)
GT 8 Empreendimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%	9.701	9.692	(97)	(43)	8.731	8.723	(87)	(39)
GT 10 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	2.749	6.828	7	(685)	2.749	6.828	7	(685)
GT 11 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	31.019	30.960	92	(511)	31.019	30.960	92	(511)
GT 13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%	4.502	4.371	128	543	3.602	3.497	102	434
GT 14 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	3.560	3.627	(32)	(66)	3.560	3.627	(32)	(66)
GT 16 Empreendimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%	3.975	3.744	132	34	3.578	3.370	119	31
GT 21 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	2.730	2.721	(5)	(123)	2.730	2.721	(5)	(123)
GT 22 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	473	291	173	(5)	473	291	173	(5)
One DI 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	1.361	1.320	41	286	1.361	1.320	41	286
Irai Zabo One Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,00%	100,00%	-	8.603	-	1.871	-	8.603	-	1.769
One DI JV II Empreendimento Imobiliário S.A.	100,00%	100,00%	247.512	231.093	19.227	56.903	247.577	231.093	19.253	56.903
One Iperoig Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(6.186)	181	(3.385)	355	(6.186)	181	(3.385)	355
One DI 9 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	80,00%	80,00%	13.211	11.668	1.828	(131)	10.569	9.334	1.462	(105)
One Corifeu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.803	3.572	2.008	856	10.803	3.572	2.008	856
One Teodoro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.884	11.519	(1.998)	(495)	14.884	11.519	(1.998)	(495)
One DI 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.639	1.038	653	(93)	4.639	1.038	653	(93)
One Nhambiquaras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.525	5.912	8.582	832	14.525	5.912	8.582	832
One Adolfo Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.951	4.399	890	737	6.951	4.399	890	737
One Boninas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	7.536	3.540	1.067	(1.260)	7.536	3.540	1.067	(1.260)
One Capitão Cavalcanti Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.238	7.375	2.862	2.782	10.238	7.375	2.862	2.782
One Mnistro Galotti Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.498	4.561	(1.282)	428	1.498	4.561	(1.282)	428
One Penaforte Mendes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.545	17.424	(2.231)	6.247	3.545	17.424	(2.231)	6.247
One Princesa Isabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.881	4.192	436	(154)	5.881	4.192	436	(154)
ONE DI 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(204)	644	(883)	(7)	(204)	644	(883)	(7)
ONE DI 16 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	568	-	(3)	-	568	-	(3)
ONE Aiembere Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.033	7.520	4.648	(136)	14.033	7.520	4.648	(136)
ONE DI 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(28)	231	(1.527)	(7)	(28)	231	(1.527)	(7)
ONE DI 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(6)	(7)	-	1	(6)	(7)
ONE DI 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	988	987	(5)	(73)	988	987	(5)	(73)
ONE Maria Monteiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.394	6.685	(3.612)	(418)	3.394	6.685	(3.612)	(418)
ONE Leonardo da Vince Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100,00%	100,00%	2.169	1.151	(281)	(2)	2.169	1.151	(281)	(2)
ONE DI 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.183	674	509	-	1.183	674	509	-
ONE Mirassol Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	8.295	8.098	(17)	(23)	8.295	8.098	(17)	(23)
ONE DI 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	8.044	1.189	4.078	-	8.044	1.189	4.078	-
ONE DI 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	-	2	(3)	-	-	2	(3)	-
ONE DI 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	-	2	(2)	-	-	2	(2)	-
ONE DI 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	-	2	(2)	-	-	2	(2)	-
ONE DI 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	190	190	-	(1)	190	190	-	(1)

	Participação direta		Patrimônio líquido		Lucro do período		Investimento		Equivalência	
Controladas:	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**30/09/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**30/09/2022**
meONE DI 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
ONE DI 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	140	140	-	-	140	140	-	-
ONE DI 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.525	130	(372)	-	1.525	130	(372)	-
ONE DI 33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.520	670	(24)	-	1.520	670	(24)	-
ONE Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	80,00%	80,00%	8.651	5.118	(604)	(88)	6.921	4.094	(483)	(70)
ONE João Cachoeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	80,00%	80,00%	15.102	4.389	10.048	3	12.082	3.511	8.038	2
ONE Homem de Melo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	17.059	15.085	(30)	(99)	17.059	15.085	(30)	(99)
ONE Potiguar Medeiros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.961	10.038	2.455	1.238	11.961	10.038	2.455	1.238
ONE Américo de Campos Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.199	10.004	(817)	(522)	9.199	10.004	(817)	(522)
NEX ONE Vila Nova Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	80,00%	100,00%	20.995	10.224	412	2.713	16.796	10.224	330	2.713
ONE DI 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.915	3.870	2.375	(1)	9.915	3.870	2.375	(1)
ONE DI 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	60	-	-	-	60	-	-
ONE DI 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	32		-	-	32	-	-	-
ONE DI 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.158	973	(2)	-	1.158	973	(2)	-
ONE DI 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	313	-	(1)	-	313	-	(1)	-
ONE DI 46 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	73	-	-	-	73	-	-
ONE DI 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	56	-	-	-	56	-	-
ONE DI 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	-		-	-	-	-	-	-
ONE DI 49 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(8)	32	(40)	-	(8)	32	(40)	-
Innovation Vendas Empreendimento Imobiliário Ltda.	51,00%	51,00%	(164)	(151)	(13)	(702)	(84)	(77)	(7)	(358)
NEX ONE Faria Lima Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	90,00%	90,00%	14.738	8.926	2.755	5.494	13.264	8.033	2.480	4.945
ONE Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	294	32	(27)	18	294	32	(27)	18
ONE Inhambu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.331	2.434	1.715	(4)	9.331	2.434	1.715	(4)
ONE Cacilda Becker Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.543	7.627	2.915	4.086	10.543	7.627	2.915	4.086
ONE TF Rebouças Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	70,00%	100,00%	2.069	1.351	200	-	1.448	1.351	140	-
ONE DI 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	55	-	-	-	55	-	-
ONE DI 51 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
ONE DI 52 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
ONE DI 53 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
ONE DI 54 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
ONE DI 55 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
ONE DI 56 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 57 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 58 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 59 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 60 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 61 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 62 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 63 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
ONE DI 65 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
							558.428	**487.151**	**50.283**	**79.427**

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os investimentos de participações não controladas registrados na controlada One DI 38 e One Jurupis II são representados por:

	Participação Direta		Patrimônio Líquido		Lucro do Período		Investimento		Equivalência	
Não Controladas:	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**30/09/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**30/09/2022**
SK Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	70,00%	0,00%	21.545	-	(318)	-	15.082	-	(196)	-
SK Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	50,00%	0,00%	29.768	-	(231)	-	14.884	-	(116)	-
RB Jurupis Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	18,43%	0,00%	24.520	-	-	-	4.561	-	-	-
							34.527	**-**	**(312)**	**-**

(a) Em 16 de janeiro de 2023, a SPE ONE DI 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., adquiriu 70% das cotas da empresa SK Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

(b) Em 17 de agosto de 2023, a SPE ONE DI 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., adquiriu 50% das cotas da empresa SK Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

(c) Em 08 de agosto de 2023, a SPE ONE Jurupis II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., adquiriu 18,43% das cotas da empresa RB Jurupis Empreendimento Imobiliário Ltda.

Movimentação dos investimentos da controladora

	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	**487.151**	**395.979**
Aumento/(Reducao) de participação societária (a)	20.994	(20.701)
Resultado de equivalência patrimonial	50.283	111.873
Saldo final	**558.428**	**487.151**

(a) Valores referentes à aportes/devoluções de capital efetuados durante o período findo em 30 de setembro de 2023 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Movimentação dos investimentos do consolidado

	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	-	-
Aquisição de participação societária (a)	34.839	-
Resultado de equivalência patrimonial	(312)	-
Saldo final	**34.527**	**-**

(a) Valores referentes à aportes/devoluções de capital efetuados durante o período findo em 30 de setembro de 2023 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

9 Empréstimos e financiamentos

			Individual		Consolidado	
Instituição financeira	**Taxa de juros**	**Vencimento**	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Valora - CRI (a)	4,75% + CDI	Jul/26	-	-	27.377	26.130
Banco Bradesco	4,85% + Poupança	Mar/25	-	-	19.949	-
Banco Bradesco	4,85% + Poupança	Fev/25	-	-	18.768	-
Banco ABC	4,80% + CDI	Mai/25	-	-	33.544	5.048
Banco ABC	4,80% + CDI	Mai/24	-	-	38.662	18.162
Banco Safra	6,10% + TR	Mar/25	-	-	21.872	19.324
Banco Bradesco	4,08% + Poupança	Dez/23	-	-	-	7.216
Caixa Econômica Federal	141% do CDI	Abr/24	-	-	-	11.803
Banco Santander	9,00% + TR	Out/23	-	-	11.280	13.471
Banco Itaú	0,38%a.m.+0,5%a.m.	Jul/24	-	-	49.108	25.743
Caixa Econômica Federal	3,65% + Poupança	Out/26	7.708	9.792	7.708	9.792
Caixa Econômica Federal	10,25% + TR	Ago/26	-	-	4.811	9.288
Banco Safra	10,10% + TR	Nov/24	-	-	15.961	8.147
Caixa Econômica Federal	137% do CDI	Abr/24	-	-	4.402	21.875
Caixa Econômica Federal	9,21% + TR	Set/24	-	-	-	16.313
Banco Itaú	4,15% + Poupança	Set/25	-	-	11.619	-
Caixa Econômica	9,21% + TR	Ago/27	-	-	9.912	-
Caixa Econômica	9,21% + TR	Ago/25	-	-	7.351	-
Banco Itaú	4,25% + Poupança	Nov/25	-	-	6.240	-
Banco Itaú	4,25% + Poupança	Nov/25	-	-	1.282	-
Banco Itaú	4,25% + Poupança	Abr/26	-	-	1.708	-
Banco Itaú	4,25% + Poupança	Mar/26	-	-	15.151	-
Caixa Econômica Federal	9,21% + TR	Dez/25	-	-	9.582	-
Caixa Econômica Federal	9,21% + TR	Dez/25	-	-	12.603	-
Banco ABC	3,80% + CDI	Mar/27	-	-	8.634	-
Banco Safra	10,10% + TR	Nov/24	-	-	24.530	13.518
Banco ABC	3,80% + CDI	Set/26	-	-	15.479	12.000
Banco Santander	2,30% + CDI	Mar/25	-	-	14.641	5.756
Banco Inter	9,25% + TR	Mai/24	-	-	20.169	8.085
Total de Empréstimos e financiamentos			**7.708**	**9.792**	**412.343**	**231.671**
Saldo - Circulante			7.708	9.792	131.329	56.221
Saldo – Não circulante			-	-	281.014	175.450

(a) Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI – operações destinadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeitos a variação do CDI acrescidos de taxas de juros de 4,75% a.a.. Essas operações estão garantidas por: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

Os pagamentos dos empréstimos e financiamentos encontram-se dentro dos prazos contratados e não estão sujeitos ao acionamento das cláusulas de liquidação antecipada, uma vez que não houve ocorrência de não cumprimento dos critérios financeiros e não financeiros necessários. Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja a garantia é a hipoteca do próprio imóvel e direito sobre créditos de clientes.

A movimentação é como segue:

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Saldo inicial	**9.792**	**-**	**231.671**	**139.217**
Captações	-	10.000	272.906	208.097
Amortizações de principal	(743)	(208)	(66.962)	(104.507)
Amortização de juros	(1.341)	-	(29.375)	(14.339)
Juros	-	-	4.103	3.203
Saldo final	**7.708**	**9.792**	**412.343**	**231.671**

O total das parcelas a pagar dos contratos de empréstimos e financiamentos, pode ser assim demonstrado:

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
A vencer:				
12 meses	7.708	9.792	131.329	56.221
24 meses	-	-	168.236	97.914
36 meses	-	-	112.778	77.536
Total	**7.708**	**9.792**	**412.343**	**231.671**

10 Credores por imóveis

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos.

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Credores por imóveis (*)	1.216	1.256	214.100	198.196
Passivo circulante	**1.216**	**1.256**	**191.105**	171.996
Passivo não circulante	**-**	**-**	**22.995**	**26.200**

(*) A Companhia considera credores por imóveis as aquisições referentes a seus terrenos que serão pagos em moeda corrente, e poderá ter atualização indexada pelo IGPM, INCC, de acordo com a negociação feita com cada credor.

11 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**
Recebimento de venda de imóveis (a)	32.394	43.067
Permuta física - Empreendimento não lançado (b)	49.846	169.303
Permuta física - Empreendimento lançado (b)	87.117	60.581
Total	**169.357**	**272.951**
Circulante	119.511	45.100
Não circulante	49.846	227.851

(a) Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada na demonstração do resultado da Companhia pelo critério de evolução de obra (POC);

(b) Permuta física é o sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído.

12 Credores por investimento

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil.

Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias. A Administração revisa periodicamente o fluxo de pagamento de cada participação para a definição entre circulante e não circulante.

	Consolidado	
Descrição	**30/09/2023**	**31/12/2022**
SCP Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	104	430
SCP Draco Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	47	61
SCP DDK Embramob (c)	941	528
SCP CGS Engenharia (e)	944	531
SCP Stuhlberger Planejamento e Participações Ltda. (e)	1.299	833
SCP BR Corp (f)	299	7.899
SCP MPJSPE Empreendimentos e Participações Ltda (g)	797.834	792.343
Total	**801.468**	**802.625**
Circulante	240.722	144.680
Não Circulante	560.746	657.945

(a) Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia participante (via SCP) dos seguintes empreendimentos: por SPE controladas pela ONE DI JV: GT 10, GT 21, GT 22, One DI 1 (5% do resultado apurado no período) e GT 14 (10% do resultado apurado no período). A operação não contempla pagamento de juros.

(b) Draco Empreendimentos é sócia participante em SCP firmada com a GT 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda possui remuneração com participação no VGV, conforme tabela de venda. A operação não contempla pagamento de juros.

(c) DDK Embramob é sócia participante em SCP firmada com a ONE DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda com participação de 6,67% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(d) CGS Engenharia é sócia participante em SCP firmada com a ONE DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda com participação de 6,66% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(e) Stuhlberger Planejamento é sócia participante em SCP firmada com a ONE Donatelli Empreendimentos Imobiliários Ltda e ONE Onze de Junho Empreendimentos Imobiliários Ltda., ambas com participação de 10% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(f) BR Corp é sócia participante em SCP firmada com a ONE DI 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda com participação de 6,67% do resultado. A operação não contempla pagamento de juros.

(g) A MPJSPE é uma sociedade por ações, pertencente ao mesmo grupo econômico que a Companhia ,e que tem por objeto participar, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades, com o propósito específico de financiar atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários residenciais de unidades múltiplas. A MPJSPE celebrou com diversas controladas da Companhia contratos de Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), nos termos dos Artigos 991 a 996 da Lei 10.406/2002, nos quais figurou como sócia participante, responsável pelo aporte de recursos em valor pré-determinado, a ser utilizado para a aquisição dos respectivos terrenos nos quais se desenvolverão as incorporações imobiliárias que constituem o objeto social das mencionadas controladas, na qualidade de sócias ostensivas. Em contrapartida aos aportes realizados nas SCP's, a MPJSPE faz jus a um determinado percentual do VGV do empreendimento em questão *(corrigido mensalmente pelo INCC-DI)*, descontados impostos diretos e comissão de vendas, conforme definido nos instrumentos constitutivos de cada SCP e específico para cada projeto.

13 Impostos de recolhimento diferido

Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM n° 624/10 (OCPC 01(R1)).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	Consolidado	
Descrição	**30/09/2023**	**31/12/2022**
IRPJ e CSLL	24.598	18.920
PIS e COFINS	26.648	20.496
Total	**51.246**	**39.416**
Não circulante	51.246	39.416

14 Provisão para riscos e processos judiciais

A Companhia está envolvida em disputas, nas esferas judicial e administrativa, oriundas do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, cíveis e trabalhistas e outros assuntos.

Para aqueles riscos cujos desfechos negativos são considerados prováveis, a Companhia constituiu provisão para perdas.

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/09/2023**	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Provisão para riscos – Cíveis	-	27	1.295	1.605
Total	**-**	**27**	**1.295**	**1.605**

A movimentação dos saldos provisionados podem ser assim apresentados:

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	**31/12/2022**	**30/09/2023**	**31/12/2022**
Saldo Inicial	**27**	**27**	**1.605**	**992**
Redução (a)	(27)	-	(1.281)	(536)
Provisões (b)	-	-	971	1.149
Saldo Inicial	**-**	**27**	**1.295**	**1.605**

(a) Redução da provisão da GT 13 em função da resolução das questões judiciais que evolveram as unidades imobiliárias, e negociação com os promitentes.

(b) Refere-se basicamente à discussões judiciais relacionadas à distratos comerciais.

A Companhia é parte em outros processos para os quais a Administração, com base na avaliação de seus assessores jurídicos, internos e externos, julgou o risco de perda como possível. Os principais processos classificados como perda possível tratam de ação onde admite-se ser plausível que a Companhia ou suas subsidiárias (SPEs) percam a ação e enfrentem condenação.

As ações nessas condições podem ser divididas em duas classes, quais sejam: trabalhistas e cíveis.

As trabalhistas constituem ações em que a Companhia ou suas SPEs foram mencionadas de maneira subsidiária às devedoras principais. As cíveis tratam de ações diversas que vão desde cobrança de devolução de corretagem, até reparos nas unidades comercializadas.

Em 30 de setembro de 2023 a Companhia não possui processos com probabilidade de perda possível. Em 31 de dezembro de 2022 perdas possíveis cível no montante de R$ 10.

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R$ 224.421 e representado por 262.025 mil ações ordinárias com valor nominal de R$ 0,85649**.**

	30/06/2023		
Acionista	**Quantidade de ações (escala de mil ações)**	**Valor integralizado**	**%**
One International Realty L.P.	144.121	144.292	55
One DI Empreendimentos e Participações Ltda.	39.247	39.247	15
Paulo Cesar Petrin	40.322	21.441	15
Milton Goldfarb	38.335	19.441	15
Total	**262.025**	**224.421**	**100**

	31/12/2022		
Acionista	**Quantidade de ações (escala de mil ações)**	**Valor integralizado**	**%**
One International Realty L.P.	144.121	144.292	55
One DI Empreendimentos e Participações Ltda.	39.247	39.247	15
Paulo Cesar Petrin	40.322	21.441	15
Milton Goldfarb	38.335	19.441	15
Total	**262.025**	**224.421**	**100**

b. Reserva de lucros e distribuição de dividendos

Após a constituição da Reserva Legal, o lucro que remanescer, ajustado pela constituição de reserva para contingências e a respectiva reversão, se for o caso, 1% será distribuído como dividendo obrigatório devido aos acionistas, salvo destinação diversa determinada pela Assembleia Geral Ordinária, nos casos permitidos Lei das Sociedades por Ações. A Companhia deverá levantar o balanço trimestral apurado e declarar, por deliberação dos Diretores, dividendos intermediários em face dos lucros acumulados no respectivo balanço, de acordo com o artigo 204, *caput* e §2º da Lei nº 6.404/76, com relação aos lucros do ano fiscal anterior. Além disso, a Companhia poderá levantar balanços mensais e distribuir dividendos dos lucros apurados (dividendos intercalares), conforme previsto no artigo 204, § 1 º da Lei n 6.404/76, desde que o montante de dividendos pagos em cada semestre não exceda o valor das reservas de capital previstas no artigo 182, § 1º da Lei n.º 6.404/76.

Em Assembléia Geral Ordinária, realizada em 10 de março de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendos adicionais no montante de R$98.991, oriundo do lucro líquido da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, sendo que foi pago o montante de R$71.504, remanescendo um saldo a pagar de R$27.487, com prazo de pagamento até 30 de setembro de 2024.

Os dividendos mínimos obrigatórios dos anos de 2020, 2021 e 2022 que totalizam R$2.374, não foram pagos até a data-base atual.

16 Lucro Bruto

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados com a operação apresentada na demonstração de resultado:

	Individual			
	01/01/2023 a 30/09/2023	**01/07/2023 a 30/09/2023**	**01/01/2022 a 30/09/2022**	**01/07/2022 a 30/09/2022**
Receita				
Receita de serviços prestados	1.635	1.278	582	110
Total receita líquida	**1.635**	**1.278**	**582**	**110**

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	**01/07/2023 a 30/09/2023**	**01/01/2022 a 30/09/2022**	**01/07/2022 a 30/09/2022**
Receita				
Receita de venda de imóveis	830.328	315.535	768.841	279.075
Reversão (Provisão) para distratos	4.199	(654)	(1.555)	10.559
Ajuste a Valor Presente	(1.796)	(4.227)	(5.097)	(2.267)
Total	**832.731**	**310.654**	**762.189**	**287.367**
Deduções da receita	(122.694)	(44.587)	(103.142)	(37.034)
Receita líquida	**710.037**	**266.067**	**659.047**	**250.333**
Custos do imóvel vendido				
Custo de Obra e Terreno	(564.543)	(212.199)	(500.063)	(178.122)
(Reversão) Provisão para Distratos	(2.929)	153	658	(5.380)
Encargos Financeiros (a)	(33.630)	(13.614)	(16.269)	(6.606)
	(601.102)	**(225.660)**	**(515.674)**	**(190.108)**
Lucro bruto	**108.935**	**40.407**	**143.373**	**60.225**

(a) Juros dos financiamentos associados as obras em andamento.

17 Despesas

	Individual				Consolidado			
	01/07/2023 á 30/09/2023	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**	**01/07/2023 á 30/09/2023**	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**
Despesas gerais e administrativas								
Taxa de gestão administrativa	(2.512)	(8.428)	(2.043)	(6.358)	(3.958)	(10.772)	(2.673)	(8.374)
Serviços de terceiros	(1.257)	(4.726)	(1.096)	(6.375)	(2.104)	(7.236)	(2.649)	(10.038)
Cartórios	-	-	-	(3)	(1)	(10)	(18)	(265)
Gastos com unidades prontas	-	-	-	-	(2.416)	(7.106)	(2.404)	(4.463)
Outras despesas	(341)	(772)	(194)	(669)	(726)	(1.916)	(798)	(1.763)
Total despesas gerais e administrativas	**(4.110)**	**(13.926)**	**(3.333)**	**(13.405)**	**(9.205)**	**(27.040)**	**(8.542)**	**(24.903)**

	Individual				Consolidado			
	01/07/2023 á 30/09/2023	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**	**01/07/2023 á 30/09/2023**	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**
Despesas comerciais								
Depreciação	(104)	(104)	-	-	(3.691)	(11.656)	(4.808)	(14.190)
Despesas com Stand de Vendas	(17)	(31)	-	(1)	(1.248)	(3.508)	(340)	(1.789)
Publicidade e propaganda	(40)	(471)	(71)	(302)	(2.766)	(9.379)	(3.875)	(9.047)
Outras despesas comerciais	-	(7)	(14)	(32)	(760)	(3.020)	(2.023)	(3.987)
Total Despesas comerciais	**(161)**	**(613)**	**(85)**	**(335)**	**(8.465)**	**(27.563)**	**(11.046)**	**(29.013)**

18 Resultado financeiro

As receitas e despesas financeiras incorridas nos períodos podem ser apresentados da seguinte forma:

	Individual				Consolidado			
(+) Receitas financeiras	**01/07/2023 á 30/09/2023**	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**	**01/07/2023 á 30/09/2023**	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**
Rendimentos de aplicação financeira	13	102	20	33	2.504	6.938	2.937	7.512
Variações monetárias	-	-	-	12	4.345	3.998	1.643	973
Descontos obtidos	-	-	-	-	283	708	452	981
Total Receitas financeiras	**13**	**102**	**20**	**45**	**7.133**	**11.644**	**5.032**	**9.466**
(-) Despesas financeiras								

	Individual				Consolidado			
(+) Receitas financeiras	**01/07/2023 á 30/09/2023**	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**	**01/07/2023 á 30/09/2023**	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**
Juros sobre empréstimos	-	(623)	-	(25)	(2.744)	(1.866)	(2.685)	(2.936)
Outras despesas com financiamentos	-	-	-	-	-	-	-	(14)
Despesas bancárias	(2)	(4)	-	(3)	(119)	(347)	(252)	(461)
Descontos concedidos	-	-	-	-	(897)	(3.349)	(3.001)	(6.204)
Outras despesas financeiras	(6)	(39)	(15)	(29)	(624)	(1.442)	(525)	(1.229)
Total Despesas financeiras	**(8)**	**(666)**	**(15)**	**(57)**	**(4.384)**	**(7.004)**	**(6.463)**	**(10.844)**
Resultado financeiro	**5**	**(564)**	**5**	**(12)**	**2.749**	**4.640**	**(1.431)**	**(1.378)**

19 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas à demonstração do resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal.

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais, conforme segue:

	Individual				Consolidado			
	01/07/2023 á 30/09/2023	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**	**01/07/2023 á 30/09/2023**	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**
(+) Receita de incorporação	1.278	1.635	144	616	126.642	334.800	212.684	611.694
(+) Receita de incorporação – RET		-	-	-	187.439	495.528	50.313	152.923
(+) Receita de aplicação financeira	13	102	20	33	2.426	6.938	2.937	7.512
Total das receitas	**1.291**	**1.737**	**164**	**649**	**316.507**	**837.266**	**265.934**	**772.129**
Contribuição social								
Alíquota da base de cálculo presumida (12%)	**153**	**196**	**17**	**74**	**15.197**	**40.176**	**25.522**	**73.403**
(+) Receita financeira	13	102	20	33	2.426	6.938	2.937	7.512
(=) Base de cálculo CSL	**166**	**298**	**37**	**107**	**17.623**	**47.114**	**28.459**	**80.915**
(x) Alíquota CSL	**9%**	**9%**	**9%**	**9%**	**9%**	**9%**	**9%**	**9%**

	Individual				Consolidado			
	01/07/2023 á 30/09/2023	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**	**01/07/2023 á 30/09/2023**	**01/01/2023 á 30/09/2023**	**01/07/2022 á 30/09/2022**	**01/01/2022 á 30/09/2022**
Contribuição social	(15)	(27)	(3)	(10)	(1.586)	(4.240)	(2.561)	(7.282)
Imposto de renda								
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	-	-	-	-	10.131	26.784	17.015	48.935
(=) Lucro presumido	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.131**	**26.784**	**17.015**	**48.935**
(+) Receita financeira	13	102	20	33	2.426	6.938	2.937	7.512
(=) Subtotal	**13**	**102**	**20**	**33**	**12.557**	**33.722**	**19.952**	**56.447**
(x) Alíquota básica - 15%	(2)	(15)	(3)	(5)	(1.884)	(5.058)	(2.993)	(8.467)
(x) Alíquota - 10%	(127)	(154)	(5)	(42)	2.111	3.647	1.169	2.347
(=) Imposto de renda	**11**	**87**	**17**	**28**	**10.673**	**28.664**	**16.959**	**47.980**
Patrimônio de afetação (RET)								
Alíquota da base de cálculo Ret (1,92%)	-	-	-	-	(3.599)	(9.514)	(966)	(2.936)
(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado	**(144)**	**(196)**	**(11)**	**(57)**	**(4.959)**	**(15.166)**	**(5.351)**	**(16.338)**
Alíquota efetiva	**11,15%**	**11,28%**	**6,71%**	**8,78%**	**1,57%**	**1,81%**	**2,01%**	**2,12%**

20 Operações imobiliárias

Os contratos de venda firmados pela Companhia se qualificam para o reconhecimento de receita ao longo do tempo ("*over time*"). Os saldos acumulados de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas informações financeiras da Companhia e, em atendimento ao Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, apresenta-se as seguintes informações, demonstradas abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2023	**30/09/2022**
(+) Receita total	4.631.230	3.366.517
(-) Receita total apropriada	(3.622.743)	(2.637.583)
(-) Provisão para distratos	(4.199)	(3.640)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(931)	(1.388)
(=) Saldo de receita a apropriar	**1.003.356**	**723.906**
(+) Custo total dos imóveis vendidos	3.416.069	2.494.744
(-) Custo total apropriado	(2.683.256)	(1.934.292)
(-) Provisão para distratos	2.929	2.200
(=) Saldo de custo a apropriar	**735.743**	**562.652**
(=) Lucro Bruto a incorrer	**267.613**	**(161.254)**

21 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxa de juros e de mercado. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Classificação dos instrumentos financeiros

	Individual	Consolidado	
Ativos financeiros	**30/09/2023**	**30/09/2023**	
Bancos	36	14.711	Custo amortizado
Aplicações financeiras	750	51.493	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	2.000	27.288	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	-	1.195.259	Custo amortizado
Valores a receber de partes relacionadas	7.921	13.972	Custo amortizado
Total Ativos financeiros	**10.707**	**1.303.323**	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	7.708	412.343	Custo amortizado
Fornecedores	2.053	89.132	Custo amortizado
Credores por imóveis	1.216	214.100	Custo amortizado
Credores por investimento	-	801.468	Custo amortizado
Dividendos a pagar	29.861	29.861	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	174.707	35.363	Custo amortizado
Total Passivos financeiros	**215.545**	**1.582.267**	

	Individual	Consolidado	
Ativos financeiros	**31/12/2022**	**31/12/2022**	
Bancos	95	25.738	Custo amortizado
Aplicações financeiras	-	55.204	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	3.069	17.222	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	-	918.027	Custo amortizado
Valores a receber de partes relacionadas	3.389	5.280	Custo amortizado
Total Ativos financeiros	**6.553**	**1.021.735**	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	9.972	231.671	Custo amortizado
Fornecedores	4.910	34.668	Custo amortizado
Credores por imóveis	1.256	198.196	Custo amortizado
Credores por investimento	-	802.625	Custo amortizado
Dividendos a pagar	37.615	37.615	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	124.233	30.426	Custo amortizado
Total Passivos financeiros	**177.986**	**1.335.201**	

b. Hierarquia do Valor Justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia utilizou dados observáveis de mercado que em 30 de Setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua posição.

A Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os valores justos dos são classificados em diferentes níveis baseada nas informações (inputs) utilizados nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustado) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo e passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Ativos

Os ativos financeiros registrados contabilmente pelo valor justo por meio do resultado estão apresentados abaixo, correspondendo as aplicações financeiras apresentadas na rubrica de Caixa e equivalentes de caixa e títulos de valores e mobiliários.

	Individual			
Hierarquia do Valor Justo	**30/09/2023**	**Nível**	**31/12/2022**	**Nível**
Aplicação Financeira	750	2	-	2
Títulos e Valores Mobiliários	2.000	2	3.069	2

	Consolidado			
Hierarquia do Valor Justo	**30/09/2023**	**Nível**	**31/12/2022**	**Nível**
Aplicação Financeira	51.493	2	55.204	2
Títulos e valores mobiliários	27.288	2	17.222	2

c. Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir e os critérios para sua valorização:

- Caixa e equivalentes de caixa: o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- Contas a receber: O valor justo desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações financeiras trimestrais.
- Empréstimos e financiamentos, credores por imóveis e por investimentos: as condições e os prazos dos financiamentos obtidos estão apresentados na nota explicativa nº 9, 10 e 12.

d. Valor justo dos ativos e passivos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

- Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Os valores contabilizados como contas a receber, valores a receber e a pagar de partes relacionadas, fornecedores e empréstimos e financiamentos, credores por imóveis e por investimentos e dividendos a pagar aproximam-se de seu respectivo valor justo, em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos e por já representarem o valor devido ou exigido financeiramente na transação.

- Parte substancial das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários é remunerada pelo Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI e está registrada a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições. Já o restante do saldo se refere, em sua maioria, a CDBs e operações compromissadas; portanto, os valores registrados desses títulos não apresentam diferenças significativas em relação ao valor de mercado.

e. Gestão de risco de capital

A Administração da Companhia supervisiona a gestão desses riscos, para se prevenir da capacidade de continuidade de suas atividades dos quais resultam em retorno para seus acionistas e partes interessadas. A Administração da Companhia analisa, monitora e gerencia as atividades em que se assumem riscos de capital com base no endividamento, que corresponde à dívida bancária líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida bancária líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos, financiamentos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e do caixa restrito e cessão

f. Gestão do risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras e títulos e valores imobiliários é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR) e CDI.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro 2022, a Companhia e suas controladas não tiveram operações com derivativo.

g. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e suas controladas é monitorado mensalmente de forma centralizada pela área financeira da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

h. Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários aplicados em papéis de conglomerado financeiro, cujo banco possui rating Global Escale classificado pela Standard & Poors como BB-(Estável)/B.

Com relação a carteira de contas a receber, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada operação de venda. Ressalta-se que parcela substancial das vendas são efetuadas ainda enquanto os empreendimentos estão em construção e a posse dos imóveis, quando concluídos, somente é transferida caso o cliente esteja adimplente com as condições contratuais. Adicionalmente, para a carteira de recebíveis remanescente à transferência da posse, os contratos de venda preveem a alienação fiduciária dos bens alienados, até que o preço seja integralmente pago.

Análise da sensibilidade

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI, INCC e da Taxa Referencial (TR).

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador ao qual a Companhia está exposta nas datas-bases de 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes e estão apresentados a expectativa do resultado para os próximos 12 meses pelos montantes abaixo. A análise considera que todas as outras variáveis permaneceriam constantes. Com base nas taxas do CDI, INCC e TR vigentes nessas datas-bases foram definidos o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste são calculadas variações de 25% e 50%, conforme quadros abaixo:

Individual	**30/09/2023**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso**	**Cenário remoto**
Aplicação financeira	750	Redução do CDI	12,03%	9,02%	6,02%
		Impacto	90	68	45
Títulos e valores mobiliários	2.000	Redução do CDI	12,03%	9,02%	6,02%
		Impacto	241	180	120
Contas a receber com partes relacionadas	7.921	Redução do CDI	12,03%	9,02%	6,02%
		Impacto	953	715	476
Contas a pagar com partes relacionadas	174.707	Aumento do CDI	12,03%	15,04%	18,05%
		Impacto	21.017	26.272	31.526
Empréstimos e financiamentos	7.708	Aumento do CDI	12,03%	15,04%	18,05%
		Impacto	927	1.159	1.391

Consolidado	**30/09/2023**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso**	**Cenário remoto**
Aplicação financeira	51.493	Redução do CDI	**12,03%**	9,02%	6,02%
		Impacto	6.195	4.646	3.097
Títulos e valores mobiliários	27.888	Redução do CDI	**12,03%**	9,02%	6,02%
		Impacto	3.355	2.516	1.677
Contas a receber de clientes	1.195.259	Redução do INCC	3,49%	2,62%	1,75%
		Impacto	41.715	31.286	20.857
Contas a receber com partes relacionadas	13.972	Redução do CDI	**12,03%**	9,02%	6,02%
		Impacto	1.681	1.261	840
Contas a pagar com partes relacionadas	35.363	Aumento do CDI	**12,03%**	15,04%	18,05%
		Impacto	4.254	5.318	6.381
Fornecedores	89.132	Aumento do CDI	**12,03%**	15,04%	18,05%
		Impacto	10.723	13.403	16.084
Empréstimos e financiamentos	412.343	Aumento do TR	**12,03%**	15,04%	18,05%
		Impacto	49.605	62.006	74.407
Credores por imóveis	214.100	Aumento do INCC	3,49%	4,36%	5,24%
		Impacto	7.472	9.340	11.208
Credores por investimentos	801.468	Aumento do INCC	3,49%	4,36%	5,24%
		Impacto	7.472	34.944	41.997

Individual	**31/12/2022**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso**	**Cenário remoto**
Aplicação financeira	-	Redução do CDI	13,75%	10,31%	6,88%
		Impacto	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	3.069	Redução do CDI	13,75%	10,31%	6,88%
		Impacto	422	317	211
Contas a receber com partes relacionadas	3.389	Redução do CDI	13,75%	10,31%	6,88%
		Impacto	466	349	233
Contas a pagar com partes relacionadas	124.233	Aumento do CDI	13,75%	17,19%	20,63%
		Impacto	17.082	21.353	25.623
Empréstimos e financiamentos	9.792	Aumento do CDI	13,75%	17,19%	20,63%
		Impacto	1.346	1.683	2.020

Individual	**31/12/2022**	**Risco**	**Cenário base**	**Cenário adverso**	**Cenário remoto**
Títulos e valores mobiliários	3.069	Redução do CDI	**13,75%**	10,31%	6,88%
		Impacto	422	317	211
Contas a receber com partes relacionadas	3.389	Redução do CDI	**13,75%**	10,31%	6,88%
		Impacto	466	349	233
Contas a pagar com partes relacionadas	124.233	Aumento do CDI	**13,75%**	17,19%	20,63%
		Impacto	17.082	21.353	25.623
Empréstimos e financiamentos	9.792	Aumento do CDI	**13,75%**	17,19%	20,63%
		Impacto	1.346	1.683	2.020
Credores por imóveis	1.256	Aumento do INCC	9,28%	11,60%	13,92%
		Impacto	117	146	175

Consolidado	31/12/2022	Risco	Cenário base	Cenário adverso	Cenário remoto
Aplicação financeira	55.204	Redução do CDI	**13,75%**	10,31%	6,88%
		Impacto	7.591	5.693	3.795
Títulos e valores mobiliários	17.222	Redução do CDI	**13,75%**	10,31%	6,88%
		Impacto	2.368	1.776	1.184
Contas a receber de clientes	918.027	Redução do INCC	9,28%	6,96%	4,64%
		Impacto	85.193	63.895	42.596
Fornecedores	29.668	Aumento do CDI	**13,75%**	17,19%	20,63%
		Impacto	4.082	5.103	6.125
Contas a receber com partes relacionadas	5.280	Redução do CDI	**13,75%**	10,31%	6,88%
		Impacto	726	545	363
Contas a pagar com partes relacionadas	30.426	Aumento do CDI	13,75%	17,19%	20,63%
		Impacto	4.184	3.138	2.092
Empréstimos e financiamentos	117.426	Aumento do TR	1.63%	2,04%	2,45%
		Impacto	1.914	2.393	2.871
Empréstimos e financiamentos	114.245	Aumento do CDI	13,75%	17,19%	20,63%
		Impacto	15.709	19.639	23.529
Credores por imóveis	198.196	Aumento do INCC	9,28%	11,60%	13,92%
		Impacto	18.393	22.991	27.589
Credores por investimentos	802.625	Aumento do INCC	9,28%	11,60%	13,92%
		Impacto	28.012	34.994	42.058

22 Lucro por ação

A tabela a seguir reconcilia o lucro líquido com os montantes usados para calcular o lucro básico e diluído por ação.

	Individual			
	01/01/2023 a 30/09/2023	**01/07/2023 a 30/09/2023**	**01/01/2022 a 30/09/2022**	**01/07/2022 a 30/09/2022**
Lucro da Companhia atribuível aos acionistas controladores	19.305	34.956	32.955	65.869
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	262.025	262.025	262.025	262.025
Básico e diluído por ação	**0,07492**	**0,14815**	**0,12814**	**0,26607**

O cálculo do resultado por ação não possui efeitos diluidores, portanto, em 31 de dezembro de 2022 e 30 de setembro de 2023 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

23 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes que possam originar ajustes dos valores reconhecidos nas suas demonstrações contábeis ou necessite de reconhecimento de quaisquer itens que não tenham sido reconhecidos.

24 Aprovação das informações financeiras trimestrais

As informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 15 de janeiro de 2024.

Declaração dos diretores

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e e concordou com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao trimestre findo findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

Milton Goldfarb
Diretor-Presidente / Diretor de Relações com Investidores

Paulo César Petrin
Diretor Vice-Presidente

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E677DF87-5CE6-4957-BAF2-9825C4C41C5B

JUCESP
27 01 23

JUCESP PROTOCOLO
0.178.983/23-8

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
NIRE 35.300.340.949
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 17 DE JANEIRO DE 2023

1. **Data e Horário e Local**: Em 17 de janeiro de 2023, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e presença**: Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").

3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.

4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

5. **Deliberações**: Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: F677DF87-5CE6-4957-BAF2-982514C41C5B

JUCESP
27 01 23

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R$54.214.186.476,63 (cinquenta e quatro bilhões, duzentos e quatorze milhões, cento e oitenta e seis mil quatrocentos e setenta e seis reais e sessenta e três centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3 Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, que no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

Em relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: F677DF87-5CE6-4957-BAF2-9825140C41C5B

JUCESP
27 01 23

São Paulo, 17 de janeiro de 2023.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

Ivo Vel Kos

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Carla Quaglio Evangelista

JUCESP
13
27 JAN 2023
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
43.342/23-1
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

JUCESP
27.01.23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F677DF875CE64957BAF2982514C41C5B
Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: RCA 17.01.2023 - Limite Global - R160 v.assinatura.pdf
área responsável: jurídico
Deal ID - Hubspot:
Fee Coordenação Liquido:
Fee Gestão Liquido:
Fee Estruturação Liquido:
Fee Emissão Liquido:
Valor:
Envelope fonte:
Documentar páginas: 3
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 5
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Paulo Henrique Resende Coutinho
Rua Tabapuã, 1123, 21º Andar
São Paulo, SP 04111-010
paulo.coutinho@virgo.inc
Endereço IP: 177.32.242.94

Rastreamento de registros

Status: Original
17/01/2023 10:39:35

Portador: Paulo Henrique Resende Coutinho
paulo.coutinho@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Andressa Scerni
andressa.scerni@virgo.inc
Advogada
Isec Securitizadora S.A.
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC OAB G3
CPF do signatário: 99944200204
Cargo do Signatário: Secretária

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:
F356CF05EC7046C...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada
Usando endereço IP: 177.170.150.83

Registro de hora e data

Enviado: 17/01/2023 10:47:38
Visualizado: 17/01/2023 12:32:57
Assinado: 17/01/2023 12:34:16

Carla Quaglio
carla.evangelista@virgo.inc
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
CPF do signatário: 39724284808
Cargo do Signatário: Conselheira

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 03/08/2021 16:00:04
ID: 8b4afa4a-f188-4056-b7d9-9be0e372c177

DocuSigned by:
Carla Quaglio
24C520760B0046F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.209.53.200

Enviado: 17/01/2023 12:34:20
Visualizado: 17/01/2023 15:16:49
Assinado: 17/01/2023 15:25:14

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Daniel Magalhães daniel@virgo.inc Diretor virgo companhia de securitizacao Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 35326149877 Cargo do Signatário: Conselheiro **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 25/06/2021 16:25:45 ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc	DocuSigned by: Daniel Magalhães 7C1389ACC1E2044D... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.50.8.58	Enviado: 17/01/2023 12:34:19 Visualizado: 17/01/2023 12:36:49 Assinado: 17/01/2023 15:17:22
Ivo Kos ivo@virgo.inc Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 28271001850 Cargo do Signatário: Conselheiro **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 22/08/2022 15:14:43 ID: c0a2fd60-946e-4b6c-8597-a2d016425127	DocuSigned by: Ivo Kos 041FE4832B0D438... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.19.69.212	Enviado: 17/01/2023 12:34:19 Reenviado: 20/01/2023 13:19:08 Visualizado: 20/01/2023 17:37:31 Assinado: 20/01/2023 17:38:07

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	17/01/2023 10:47:38
Entrega certificada	Segurança verificada	20/01/2023 17:37:31
Assinatura concluída	Segurança verificada	20/01/2023 17:38:07
Concluído	Segurança verificada	20/01/2023 17:38:09

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-6FFC2F49E756

JUCESP PROTOCOLO
2.508.644/23-7

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
NIRE 35.300.340.949
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2023

1. **Data e Horário e Local**: Em 30 de agosto de 2023, às 09:00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e presença**: Dispensada em virtude da presença da acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto, conforme dispõe o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A").

3. **Mesa**: **Sr. Daniel Monteiro Coelho de Magalhães,** Presidente; e **Andressa Maciel Scerni,** Secretária.

4. **Ordem do Dia:** **(i)** Alteração do artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, a fim de que seja alterado o endereço da sede da companhia; e **(ii)** uma vez aprovado o item anterior, consolidar o Estatuto Social da Companhia.

5. **Deliberações**: A acionista delibera, inicialmente, pela lavratura desta ata em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

5.1. Com relação ao item **(i)** da ordem do dia, foi aprovada a alteração do artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, a fim de que seja alterado o endereço da sede da companhia de Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900.

5.1.1 Em decorrência da aprovação do item acima, passa o artigo 2º do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E29-5FFC2F49E756

JUCESP 19 09 23

ARTIGO 2º. *A Companhia tem sede e foro na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.*

5.2 Com relação ao item **(i)** da ordem do dia, aprovadas as alterações acima, a única acionista resolve aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do **Anexo A** da presente Ata.

6. **<u>Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura:</u>** Foi autorizado, ainda, pelos presentes, a publicação desta ata nos jornais obrigatórios na forma de extrato, sem a publicação de anexos. Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Assembleia suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi assinada pelo Presidente, pela Secretária e única acionista presente.

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Presidente

Andressa Maciel Scerni
Secretária

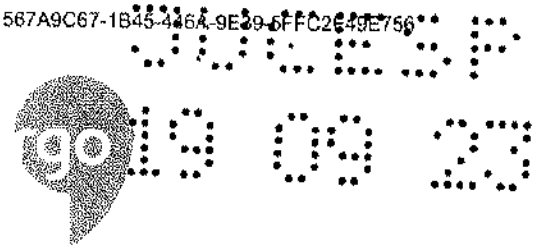
Acionista

VIRGO HOLDING S.A

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
374.812/23-8

JUCESP 04 19 SET 2023

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-6FFC2649E756



ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL DA
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

ARTIGO 1º. A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de Virgo Companhia de Securitização e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º. A Companhia tem sede e foro na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.

ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros e quaisquer outros, passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e todos os demais, emissões de CRI e CRA e demais Certificados de Recebíveis; e (d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio e de seus Certificados de Recebíveis, quando assim permitido.

Parágrafo Único – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos (imobiliários, do agronegócio e dos demais tipos); (b) gestão e administração de créditos imobiliários, do agronegócio, e dos demais tipos, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários de títulos de crédito do agronegócio e dos demais tipos; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos de suas emissões; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

ARTIGO 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E89-6FFC2F49E756

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R$35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

ARTIGO 6º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Único – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

ARTIGO 7º. Os acionistas poderão, a qualquer momento, deliberar a emissão de ações preferenciais.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 8º Os acionistas deverão reunir-se em Assembleia Geral da Companhia, ordinariamente, uma vez ao ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre e na medida que o interesse social da Companhia exigir.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentalizadas em ata única.

ARTIGO 9º A Assembleia Geral será convocada por qualquer acionista da Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas, sem prejuízo das demais formalidades aplicáveis.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na legislação aplicável, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

ARTIGO 10. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

terços) do capital social com direito de voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Único – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador constituído nos termos da lei aplicável.

ARTIGO 11. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas observados os quóruns da Lei 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.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - Os Conselheiros eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo - A deliberação das matérias abaixo relacionadas é de competência exclusiva do Conselho de Administração, mediante a celebração de Reunião do Conselho de Administração da Companhia:

i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;
ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;
iii. manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;
iv. proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;
v. aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;
vi. aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia;
vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.; e
viii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia.

Parágrafo Terceiro – As Reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Conselheiros eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Quarto – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria dos votos dos Conselheiros e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756



JUCESP
19 09 23

Parágrafo Quinto - O Conselho de Administração da Companhia terá plena competência para deliberar sobre todas as matérias que não forem de exclusiva competência da Assembleia Geral, conforme estabelecidas pelo presente Estatuto Social ou por lei.

Diretoria

Artigo 15: A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 08 (oito) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Securitização, 1 (um) Diretor de Controles Internos, 1 (um) Diretor de Distribuição, 1 (um) Diretor de Compliance, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor Financeiro, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções

Parágrafo Primeiro – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá ao (i) Diretor Presidente em conjunto com qualquer 1 (um) Diretor, (ii) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, (iii) qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou ainda (iv) 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B, observado o disposto abaixo:

(a) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) incumbirão e serão obrigatoriamente praticados pelo Diretor Presidente em conjunto com qualquer outro Diretor;

(b) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto;

(c) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e até o limite de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador;

(d) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, por qualquer 1 (um) Diretor

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

JUCESP
19 09 20

em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por qualquer 1 (um) Procurador de Classe A em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador de Classe B.

Parágrafo Quarto – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B.

Parágrafo Quinto – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser sempre representada por 02 (dois) Diretores, em conjunto; sendo um deles, necessariamente, o Diretor Presidente ou o Diretor de Compliance. As procurações deverão, ainda, conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais e que poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter, na sede social, uma relação atualizada das procurações em vigor, outorgadas pela Companhia.

Parágrafo Sexto – Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Oitavo – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo Nono – Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

Parágrafo Décimo – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756



JUCESP
19 04 20

Conselho Fiscal

Artigo 16. A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

CAPÍTULO V
EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 17. O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

Artigo 18. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.

Artigo 19. A Companhia poderá pagar juros sobre capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 20. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados este Estatuto Social e a legislação aplicável.

CAPÍTULO VI
REEMBOLSO

Artigo 21. O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 22. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23. Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-FFC2F49E756

Artigo 24. Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 25. Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão, em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

Parágrafo Único – Na hipótese de os acionistas não serem capazes de solucionar o assunto conforme o disposto no Artigo 25 acima, os acionistas elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para analisar quaisquer controvérsias em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social.

***

JUCESP
19.09.23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 567A9C671B45448A9E395FFC2F49E756 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: AGE 30.08.2023 - VIRGO - Alteração de Endereço - v.final.pdf

área responsável: juridico

Deal ID - Hubspot:

Fee Coordenação Liquido:

Fee Gestão Liquido:

Fee Estruturação Liquido:

Fee Emissão Liquido:

Valor:

Envelope fonte:

Documentar páginas: 10 Assinaturas: 4

Certificar páginas: 5 Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacifico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:
Andressa Scerni
Rua Tabapuã, 1123, 21º Andar
São Paulo, SP 04111-010
andressa.scerni@virgo.inc
Endereço IP: 177.83.216.17

Rastreamento de registros

Status: Original
01/09/2023 12:38:00

Portador: Andressa Scerni
andressa.scerni@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Andressa Scerni andressa.scerni@virgo.inc Advogada Isec Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: F366CF85ECF049C... Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 187.35.186.53	Enviado: 01/09/2023 12:39:44 Visualizado: 05/09/2023 14:22:39 Assinado: 05/09/2023 14:23:17
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães daniel@virgo.inc Diretor virgo companhia de securitizacao Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 25/06/2021 12:25:45 ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc	DocuSigned by: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães 7013B9AC0E2D44D... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.207.105.134	Enviado: 01/09/2023 12:39:44 Visualizado: 04/09/2023 04:25:11 Assinado: 04/09/2023 04:44:52
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer 805B3427B6404E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.205.194.117	Enviado: 01/09/2023 12:39:45 Visualizado: 01/09/2023 16:28:05 Assinado: 01/09/2023 16:28:50

JUCESP
19 09 23

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico Não oferecido através do DocuSign		
Eventos do signatário presencial	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	01/09/2023 12:39:45
Entrega certificada	Segurança verificada	01/09/2023 16:28:05
Assinatura concluída	Segurança verificada	01/09/2023 16:28:50
Concluído	Segurança verificada	05/09/2023 14:23:17
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Governo do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP

Declaração

Eu, DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES, portador da Cédula de Identidade nº 44.997.520, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 353.261.498-77, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Gerivatiba, 207, 16º-CJ. 162, Butanta, SP, São Paulo, CEP 05501-900, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

DocuSigned by:
Daniel Magalhães
70T3B9ACD0E2D44D...

DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES

RG: 44.997.520

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Declaração

Eu, DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES, portador da Cédula de Identidade nº 44.997.520, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 353.261.498-77, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Gerivatiba, 207, 16º-CJ. 162, Butanta, SP, São Paulo, CEP 05501-900, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

DocuSigned by:
Daniel Magalhães
701389AD0E2044D...

DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES

RG: 44.997.520

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

JUCESP

19 09 23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FD823D231BF74AF68373D02B0CE59210 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO - AGE 30.08.23 - declaração.pdf, VIRG...

área responsável: jurídico

Deal ID - Hubspot:

Fee Coordenação Líquido:

Fee Gestão Líquido:

Fee Estruturação Líquido:

Fee Emissão Líquido:

Valor:

Envelope fonte:

Documentar páginas: 5

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 5

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Maria Emilia Curci Chacon Ruiz
Rua Tabapuã, 1123, 21º Andar
São Paulo, SP 04111-010
maria.curci@virgo.inc
Endereço IP: 186.204.62.57

Rastreamento de registros

Status: Original
11/09/2023 13:32:01

Portador: Maria Emilia Curci Chacon Ruiz
maria.curci@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Daniel Magalhães daniel@virgo.inc Diretor virgo companhia de securitizacao Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)	DocuSigned by: Daniel Magalhães 7313B9A2DE2044D...	Enviado: 11/09/2023 14:05:10 Visualizado: 11/09/2023 14:06:59 Assinado: 11/09/2023 14:07:10
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70 Assinado com o uso do celular	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/06/2021 16:25:45 ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc		
Eventos do signatário presencial	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Andressa Scerni andressa.scerni@virgo.inc Advogada Isec Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)	Copiado	Enviado: 11/09/2023 14:05:09
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Monitoramento monitoramento@virgo.inc Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 11/09/2023 14:05:09
Paulo Henrique Resende Coutinho paulo.coutinho@virgo.inc Estagiário de Legal & Compliance Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 11/09/2023 14:05:09

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	11/09/2023 14:05:09
Entrega certificada	Segurança verificada	11/09/2023 14:06:59
Assinatura concluída	Segurança verificada	11/09/2023 14:07:10
Concluído	Segurança verificada	11/09/2023 14:07:10

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.489.671/22-4

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICI
CNPJ/ME nº 19.164.554/0001-52
NIRE 35.300.458.567

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2022

Data, Hora e Local: No dia 23 de setembro de 2022, às 8:00 horas, na sede da **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, CEP 04533-010.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação em virtude da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações").

Mesa: Presidente – Paulo César Petrin e Secretária – Giovanna Zanellato Marques.

Ordem do Dia e Deliberações Tomadas: Os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovaram as seguintes deliberações:

1. Aprovar a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações;

2. Tendo em vista o disposto na ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de fevereiro de 2020, e que a Companhia decidiu não listar seus valores mobiliários na B3, aprovar a ampla reforma do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a redação consolidada constante do **Anexo I** a esta ata.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, esta ata foi lavrada em forma de sumário, e, depois de lida, foi aprovada e assinada por todos os acionistas.

Assinaturas: Mesa: Paulo César Petrin – Presidente da Mesa e Giovanna Zanellato Marques – Secretário da Mesa. Acionistas presentes: One International Realty L.P. (p. Paulo César Petrin) e One DI Empreendimentos e Participações Ltda. (p. Paulo César Petrin).

Confere com o original lavrado no livro próprio.

São Paulo, 23 de setembro de 2022

PAULO CESAR PETRIN:83429700949 — Assinado de forma digital por PAULO CESAR PETRIN:83429700949 Dados: 2022.09.30 16:23:21 -03'00'

Paulo César Petrin
Presidente

GIOVANNA ZANELLATO MARQUES — Assinado de forma digital por GIOVANNA ZANELLATO MARQUES Dados: 2022.10.26 15:32:28 -03'00'

Giovanna Zanellato Marques
Secretário

JUCESP
08 NOV 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
654.693/22-5
JUCESP

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2022

ESTATUTO SOCIAL DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 19.164.554/0001-52
NIRE 35.300.458.567

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1 - A ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações regida por este Estatuto Social e pelas leis e regulamentos que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2 - A Companhia tem por objeto social (i) investir em imóveis no Brasil, que, após a conclusão do desenvolvimento e construção de acordo com a proposta de investimento do respectivo projeto, será um projeto imobiliário residencial de unidades múltiplas; (ii) participar, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades constituídas como o propósito específico de desenvolver atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários, e (iii) participar em atividades acessórias ou subsidiárias ao projeto.

Artigo 3 - A Companhia tem sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, CEP 04533-010, podendo abrir, transferir e fechar filiais, e escritórios em qualquer lugar no Brasil, mediante aprovação dos Acionistas.

Artigo 4 - A Companhia terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL

Artigo 5 - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$224.421.238,93 (duzentos e vinte e quatro milhões, quatrocentos e vinte e um mil, duzentos e trinta e oito reais e noventa e três centavos), dividido em 262.025.165 (duzentos e sessenta e dois milhões, vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco) ações ordinárias (cada ação, "Ação Ordinária" e em conjunto, as "Ações Ordinárias"), todas registradas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º - A Companhia poderá criar ou extinguir classes adicionais de ações ordinárias mediante aprovação dos acionistas representando a maioria dos votos presentes na Assembleia Geral, conforme estabelecido pelo artigo 16, parágrafo único da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo 3º - O valor de subscrição em qualquer aumento de capital mediante emissão de novas ações será estabelecido com base no artigo 170 da Lei n.º 6.404/76, desde que 10% do valor total seja atribuído ao Capital Social da Companhia e 90% seja atribuído à Reserva de Capital, conforme autorizado pelo artigo 14, parágrafo única da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo 4º - Fica vedada à Companhia a emissão de partes beneficiárias.

Artigo 6 - Por deliberação da Assembleia Geral, a Companhia poderá, até ao limite máximo permitido por lei, criar ou emitir ações preferenciais, com ou sem direito a voto, e estabelecer suas características, preferências e vantagens, bem como aumentar qualquer classe de ações preferenciais existentes sem manter a proporção com outras classes de ações.

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 7 - Os acionistas reunir-se-ão, ordinariamente, nos 04 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem ou conforme a legislação aplicável.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral será convocada por qualquer Diretor ou conforme disposto pelo artigo 123 da Lei n.º 6.404/76. A Assembleia Geral será presidida pelo Diretor Presidente, assistido por um Secretário, ambos eleitos pela maioria dos acionistas presentes.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral sempre será convocada mediante notificação por escrito enviada a qualquer acionista detentor de 5% (cinco por cento) ou mais do capital social da Companhia, com aviso prévio de 10 (dez) dias úteis, independentemente das disposições do artigo 124, caput, ou §4º da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo 3º - Além das matérias sujeitas à aprovação dos acionistas conforme legislação aplicável, será exclusivamente de competência da Assembleia Geral aprovar, com o voto da maioria dos acionistas de ações emitidas e em circulação da Companhia, as seguintes matérias, e nenhum Diretor, gerente, agente ou representante da Companhia poderá tomar (ou autorizar) qualquer providência sem a prévia aprovação dos acionistas:

(a) realizar qualquer das seguintes providências:

(i) liquidação e/ou dissolução da Companhia, ou a concessão de qualquer autorização para a Companhia (x) requerer a falência voluntária ou recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimentos similares ou (y) tomar qualquer providência para consentir com qualquer falência involuntária, reorganização ou procedimentos similares;

(ii) liquidação e/ou dissolução de qualquer das Afiliadas da Companhia ou concessão de qualquer autorização para qualquer das Afiliadas da Companhia (x) para requerer a falência voluntária ou recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimentos similares (y) tomar quaisquer providências para consentir com

qualquer falência involuntária, reorganização ou procedimentos similares, exceto em conexão com a dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;

(iii) aquisição pela Companhia ou qualquer das Afiliadas da Companhia (seja diretamente ou por meio de fusão ou outra medida), conforme for o caso, de (i) qualquer Pessoa, (ii) qualquer propriedade imobiliária, ou (iii) qualquer outra propriedade, sendo que nenhum consentimento seja necessário para a aquisição de qualquer outra propriedade se tal aquisição for contemplada por qualquer orçamento da Companhia previamente aprovado ou se o custo de qualquer outra propriedade for de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou menos, no total por ano;

(iv) celebrar, modificar, rescindir, adicionar ou remover qualquer das partes (ou permitir a cessão ou delegação de direitos) de qualquer um dos acordos de gestão de ativos, quaisquer acordos de contribuição de propriedade, ou quaisquer outros acordos de investimento de portfólio;

(v) qualquer venda, cessão, transferência, alienação, concessão de qualquer opção, penhor ou ônus de qualquer espécie, seja direta ou indiretamente, pela Companhia ou por qualquer de suas Afiliadas, conforme o caso, da participação em qualquer Afiliada da Companhia (ou qualquer parte da participação) ou qualquer investimento (ou parte do investimento), incluindo mas não se limitando a qualquer investimento de qualquer Afiliada da Companhia;

(vi) alteração relevante do objeto social da Companhia, ou qualquer mudança material e fundamental no que diz respeito à condução dos negócios da Companhia ou de qualquer uma de suas Afiliadas;

(vii) seleção do contador ou auditores independentes da Companhia e suas Afiliadas se for qualquer Pessoa que não a Ernst & Young, PriceWaterhouseCoopers, Deloitte Touche Tohmatsu ou KPMG e/ou eleger, e/ou conduzir qualquer Pessoa, a não elaborar as demonstrações financeiras da Companhia de acordo com o IFRS;

(viii) aditar, modificar, alterar de qualquer forma ou rescindir qualquer documento organizacional da Companhia ou qualquer Afiliada, que não de acordo com os termos de tal documento;

(ix) distribuições de qualquer tipo pela Companhia;

(x) qualquer membro da Companhia ou de suas Afiliadas celebrar, modificar, rescindir, renunciar qualquer direito material em relação à ou permissão para cessão ou delegação de direitos de qualquer Operação com Afiliadas;

(xi) (A) a Companhia (a) realizar empréstimos em dinheiro ou incorrer em qualquer dívida, seja com ou sem garantia, realizar refinanciamento, reformulação (recasting), ampliar ou comprometer ou modificar qualquer empréstimo, obrigação de dívida e quaisquer documentos que comprovem ou garantam o mesmo ou (b) a elaboração de prova de endividamento e/ou garantia de qualquer dívida da Companhia por hipotecas, escritura de fideicomisso, contratos de garantia, penhora ou outros documentos semelhantes, em cada caso, que será necessário a aprovação dos acionistas; ou (B) qualquer uma das Afiliadas da Companhia (a) realizar empréstimos em dinheiro ou incorrer em qualquer dívida, seja com ou sem garantia, realizar refinanciamento, reformulação (recasting), ampliar ou comprometer ou modificar qualquer empréstimo, obrigação de dívida e quaisquer documentos que comprovem ou garantam o mesmo ou (b) a elaboração de prova de endividamento e/ou garantia de qualquer dívida da Companhia por hipotecas, escritura de fideicomisso, contratos de garantia, penhora ou outros documentos semelhantes, em cada caso, que será necessário a aprovação dos acionistas; ou (C) a Companhia ou qualquer Afiliada da Companhia garantir qualquer dívida de qualquer Pessoa, em cada caso, as partes acordam que (x) a Companhia não irá contrair dívidas, (y) a Companhia usará todos os esforços comerciais razoáveis para permitir que cada uma das Afiliadas da Companhia, que possuir diretamente algum investimento, incorra na aquisição e financiamento de construção conforme cada projeto individual, e (z) nenhuma dívida de qualquer Pessoa terá garantia cruzada;

(xii) adotar, aditar, modificar ou alterar qualquer orçamento aprovado, ou, em relação a qualquer investimento, fazer ou autorizar qualquer despesa que exceda o orçamento previamente aprovado;

(xiii) contratação de qualquer funcionário (seja pela Companhia ou por qualquer de suas Afiliadas) (as partes acordam que é intenção das partes que nem a Companhia ou qualquer de suas Afiliadas contrate ou mantenha qualquer empregado);

(xiv) contratar qualquer corretor, gerente ou desenvolvedor, pagar taxas para qualquer corretor, gerente ou desenvolvedor, ou rescindir ou substituir qualquer corretor, gerente ou desenvolvedor ou outro prestador de serviço, a não ser, conforme o caso, nos termos dos contratos de gestão de ativos ou quaisquer contratos de construção;

(xv) fazer qualquer empréstimo para qualquer Pessoa que não seja, exclusivamente no caso de uma Afiliada da Companhia, de acordo com contrato de venda a prestação;

(xvi) admitir um ou mais acionistas adicionais e/ou aumentar a obrigação de quaisquer acionistas de investir no capital;

(xvii) dar causa a incorporação, fusão, cisão, incorporação de ações, ou alteração do tipo societário da Companhia (transformação) ou de qualquer uma de suas Afiliadas ou de seu capital social;

(xviii) aceitar qualquer propriedade de qualquer acionista como aporte de capital para a Companhia ou qualquer de suas Afiliadas, conforme o caso, em qualquer forma que não seja dinheiro;

(xix) ampliar, renovar, confessar em julgamento, resolver, submeter à arbitragem, ou dar início a qualquer litígio, processo ou outro procedimento, na lei ou no mercado (equity), seja pela ou contra a Companhia ou qualquer de suas Afiliadas ou em relação a qualquer investimento, desde que seja razoavelmente esperado que o limite do valor contemplado por tal demanda seja acima de R$ 1.000.000 (um milhão de reais);

(xx) A mudança no método de conversão de moeda estrangeira a ser usado no cálculo do custo de aquisição para fins de apuração de ganho de capital na venda, permuta, cessão, transferência ou outra disposição de qualquer investimento;

(xxi) a seleção do método para conversão de moeda estrangeira a ser utilizado (por exemplo, método "custo em moeda estrangeira" ou método "custo em Reais") no cálculo de quaisquer impostos, incluindo imposto de renda retido na fonte sobre o ganho de capital, eventualmente devido em face de qualquer venda, permuta, cessão, transferência ou outra forma de alienação da participação da Companhia em qualquer de suas Afiliadas ou qualquer outro ativo brasileiro; e

(xxii) investimentos pela Companhia, direta ou indiretamente, em qualquer das Afiliadas da Companhia, a menos que tal investimento seja realizado (i) por meio de uma sociedade limitada constituída sob a legislação brasileira (uma "estrutura limitada"), ou (ii) através de uma sociedade por ações organizada de acordo com a legislação brasileira.

(b) realizar negócios fora do Brasil;

(c) emitir ações, bônus de subscrição, debêntures ou quaisquer outros títulos pela Companhia; e

(d) determinar a forma em que a Companhia irá exercer seu direito de voto em qualquer entidade na qual a Companhia detenha participação.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8 - A gestão e representação da Companhia serão exercidas por uma Diretoria.

Artigo 9 - A Diretoria será composta por 02 (dois) membros, ambos eleitos pela Assembleia Geral, sendo 01 (um) Diretor Presidente e 01 (um) Diretor sem designação específica, os quais deverão ser residentes no Brasil, podendo ser ou não acionistas. Os membros da Diretoria serão eleitos para um mandato unificado de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Vencido o mandato, os diretores continuarão no exercício de seus cargos, até a posse dos novos eleitos.

Parágrafo 1º - Os Diretores serão investidos nos seus respectivos cargos mediante a assinatura de Termo de Posse, a ser lavrado no livro próprio da Companhia, em atenção ao artigo 149 da Lei de Sociedade por Ações.

Parágrafo 2º - Os Diretores estão dispensados de prestar caução para exercício das suas funções.

Parágrafo 3º - No caso de impedimento ou ausência temporária de um Diretor, suas funções serão exercidas pelo outro Diretor, que não fará jus a remuneração adicional em razão disso.

Parágrafo 4º - No caso de vacância de qualquer cargo, a Assembleia Geral deverá ser imediatamente convocada para eleger um novo Diretor.

Artigo 10 - Os Diretores devem cumprir com as disposições deste estatuto social e com as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, devendo desempenhar suas funções no âmbito de suas competências e em conformidade com a legislação aplicável e disposições do presente estatuto social. Os Diretores devem aceitar o acima exposto (incluindo a obrigação dos Diretores de cumprir com a disposição do Artigo 7, Seção 3).

Artigo 11 - Em conformidade com o aqui disposto, a Companhia será validamente representada e vinculada somente mediante atuação ou através da assinatura:

(a) de 1 (um) Diretor isoladamente; ou

(b) de 1 (um) Diretor em conjunto com um procurador com poderes específicos; ou

(c) pela assinatura conjunta de 02 (dois) procuradores com poderes específicos; ou

(d) de 1 (um) procurador, mas somente com autorização específica da Assembleia Geral, conforme disposto no Artigo 11, §2º do presente estatuto social.

Parágrafo 1º - As matérias que dependam de aprovação em Assembleia Geral, conforme exigido por este estatuto social, só serão válidas após o cumprimento desta exigência.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral poderá autorizar a realização de determinadas providências por apenas um Diretor ou um procurador.

Parágrafo 3º - As procurações serão outorgadas e poderão ser revogadas por 02 (dois) Diretores, devendo especificar os poderes conferidos. As procurações terão prazo de validade

de no máximo 01 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais ou arbitragem, as quais poderão ser outorgadas por tempo indeterminado.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO FISCAL

Artigo 12 - A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente, composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, com as atribuições estabelecidas em lei, que será instalado apenas nos exercícios sociais em que for aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 161 e seguintes da Lei n.º 6.404/76.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 13 - O exercício social da Companhia ("Exercício Fiscal") encerra-se em 31 de março de cada ano. Quando do encerramento do exercício social, os Diretores da Companhia deverão preparar as demonstrações financeiras exigidas por lei ou de outra forma exigidas pela maioria dos acionistas.

Parágrafo Único - As demonstrações financeiras anuais da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes devidamente registrados na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Artigo 14 – Em cada Exercício Fiscal, o lucro líquido ajustado (determinado de acordo com o artigo 202 da Lei n.º 6.404/76) deverá ter a seguinte destinação:

(a) 5% (cinco por cento) para formação da Reserva Legal, até o limite de 20% do capital social, sendo que a Companhia poderá resolver não aportar valor à Reserva Legal em qualquer exercício fiscal em que o saldo do mesmo, somado as reservas de capital, conforme previsto no artigo 182, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% do capital social; e

(b) 1% (um por cento) do saldo remanescente, após a distribuição prevista no item "a" acima, deverá ser distribuído aos acionistas como dividendos obrigatórios; e

(c) o saldo remanescente, após a distribuição previstas nos itens "a" e "b" acima, deverão ser, no todo ou em parte, distribuídos aos acionistas proporcionalmente as ações ordinárias detidas pelos acionistas (ou distribuídas à Reserva de Investimentos prevista no Parágrafo Único deste artigo).

Parágrafo Único – A Reserva de Investimentos prevista no artigo 14, item "c" acima tem o objetivo de fornecer a Companhia com fundos que assegurem os níveis de capitalização, que permitem investimentos em atividades relacionadas ao objeto social da Companhia, e/ou que resultem na distribuição de dividendos. A parcela dos lucros anuais que serão alocadas à Reserva de Investimentos será determinada a critério da Assembleia Geral após as distribuições obrigatórias

previstas neste artigo 14. O limite máximo da Reserva de Investimentos deverá ser conforme previsto no artigo 199 da Lei n.º 6.404/76. Sempre que a Reserva de Investimentos atingir seu limite máximo, a Assembleia Geral deverá aplicar qualquer excesso para o aumento de capital da Companhia ou distribuição de dividendos aos acionistas.

Artigo 15 - A Companhia deverá levantar o balanço trimestral apurado e declarar, por deliberação dos Diretores, dividendos intermediários em face dos lucros acumulados no respectivo balanço, de acordo com o artigo 204, *caput* e §2º da Lei n.º 6.404/76, com relação aos lucros do ano fiscal anterior. Além disso, a Companhia poderá levantar balanços mensais e distribuir dividendos dos lucros apurados (dividendos intercalares), conforme previsto no artigo 204, § 1 º da Lei n.º 6.404/76, desde que o montante de dividendos pagos em cada semestre não exceda o valor das reservas de capital previstas no artigo 182, § 1º da Lei n.º 6.404/76.

Artigo 16 - A Companhia pode resolver pelo pagamento de juros sobre o capital próprio e imputar tal valor ao dividendo obrigatório, de acordo com a legislação aplicável.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 17 - A Companhia será dissolvida e liquidada conforme as previsões da legislação aplicável. A Assembleia Geral deverá estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante ou liquidantes e aprovar sua remuneração e, caso aprovado pela a maioria dos votos da Companhia, requerer a instalação de um Conselho Fiscal para o período de liquidação, bem como eleger seus membros e aprovar sua remuneração.

CAPÍTULO VIII
ARBITRAGEM

Artigo 18 - Qualquer litígio de qualquer natureza decorrente ou com relação ao presente Estatuto Social, envolvendo a Companhia, quaisquer dos acionistas, diretores ou membros do Conselho Fiscal, ou a violação, rescisão ou validade de qualquer disposição acima ("Disputa"), será determinada e solucionada por arbitragem, de acordo com as regras da Corte Internacional de Arbitragem da Câmara de Comércio Internacional ("CCI"), que terá eficácia a partir da data da solicitação de arbitragem ("Regras"). Os árbitros terão competência para conceder qualquer solução prevista em lei ou equidade, inclusive a execução específica.

Artigo 19 - O Tribunal Arbitral será composto por 03 (três) árbitros, sendo um deles nomeado pelo(s) requerente(s) na solicitação de arbitragem e um nomeado pelo(s) requerido(s) no prazo de 30 (trinta) dias da aceitação da solicitação de arbitragem, e os 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes deverão nomear o terceiro árbitro, no prazo de 20 (vinte) dias da confirmação pelo CCI da nomeação do segundo árbitro, que presidirá o tribunal arbitral.

Artigo 20 - O procedimento arbitral será conduzido na língua inglesa. A sede de qualquer procedimento arbitral será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, e as leis da República Federativa do Brasil, excluindo-se os seus conflitos normativos, serão aplicáveis ao

mérito da Disputa. Os árbitros terão competência para conceder qualquer solução prevista em lei ou equidade, inclusive a execução específica.

Artigo 21 - Todas as Disputas serão resolvidas em caráter confidencial. Tanto as partes quantos os árbitros e o CCI concordam em manter qualquer informação recebida antes, durante ou após a arbitragem em estrita confidencialidade e não divulgar a qualquer terceiro o conteúdo ou resultado da arbitragem ou quaisquer outras informações sobre o procedimento arbitral. Nenhuma das partes ou qualquer dos árbitros poderão divulgar ou permitir a divulgação de qualquer informação sobre as provas apresentadas ou documentos produzidos pela outra parte no procedimento arbitral, ou sobre a existência de conteúdo ou resultados do procedimento, exceto quando for exigida por lei, autoridade reguladora ou qualquer autoridade governamental, ou conforme necessário em alguma pretensão em favor da arbitragem, seja para obter medidas cautelares ou execução de sentença arbitral.

Artigo 22 - Além de danos monetários, o tribunal arbitral poderá expedir mandado declaratório, incluindo, mas não se limitando à execução específica de qualquer obrigação prevista no presente Estatuto Social. O tribunal arbitral não terá poderes para conceder indenizações superiores ao valor do dano, e cada parte sujeita à arbitragem conforme aqui previsto, renúncia em caráter irrevogável qualquer direito a ressarcimento por danos punitivos, exemplares ou similares em relação a qualquer Disputa. Cada uma das partes será responsável por suas próprias custas e despesas relativas à arbitragem. Os custos do tribunal da CCI serão divididos igualmente entre as partes.

Artigo 23 - Qualquer ordem, decisão ou determinação será final e compulsória, vinculando as partes legalmente e podendo ser executada em qualquer tribunal que tenha jurisdição sobre as partes ou qualquer de seus bens.

Artigo 24 - Antes da instauração do tribunal arbitral, qualquer acionista ou outra parte com direito para a arbitragem poderá requerer medidas urgentes ou de proteção, bem como medidas cautelares aos tribunais ou ao Árbitro de Emergência da CCI, de acordo com as Regras. Após a sua instauração, tais medidas só poderão ser requeridas em face do tribunal arbitral, o qual terá autoridade para defender, anular ou modificar as medidas concedidas previamente pelo tribunal competente ou pelo Árbitro de Emergência do CCI. Todas as medidas provisórias e urgentes requeridas nos tribunais poderão ser realizadas em qualquer tribunal que tenha jurisdição sobre as partes, seus bens ou pelos tribunais federais e estaduais de Nova Iorque, Nova Iorque, Estados Unidos da América, ou pelos tribunais da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, que são eleitos para tais fins. Observado o acima exposto, o requerimento ou implementação de tais medidas para a autoridade judicial não será considerada como uma violação ou renúncia ao procedimento arbitral e não prejudicará a competência reservada ao tribunal arbitral.

CAPÍTULO IX
DEFINIÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25 – Para fins deste Estatuto:

(a) "Afiliada" significa, com relação a qualquer Pessoa, qualquer outra Pessoa que, direta ou indiretamente, através de um ou mais intermediários, Controle ou é Controlada por, ou esteja sob o Controle comum com tal Pessoa.

(b) "Operações com Afiliadas", qualquer operação pela Companhia com (i) qualquer acionista, sócio, membro, quotista ou outro titular patrimonial da Companhia, (ii) qualquer Pessoa Restrita da ONE, ou (iii) qualquer Afiliada de qualquer pessoa acima mencionada;

(c) "Controle" significa, com relação a qualquer Pessoa, o poder, direto ou indireto, de administrar ou determinar a a administração e políticas de tal Pessoa, seja por contrato ou de outra forma;

(d) "Membro da Família" significa, com relação a qualquer pessoa física, qualquer cônjuge ou descendente direto ou cônjuge de um descendente direto, seja por adoção ou casamento da pessoa física;

(e) "Acordo de Parceria Limitada" significa determinado Acordo de Parceria Limitada da ONE INTERNATIONAL REALTY L.P., datado de 8 de abril de 2014, entre a ONE D.I. INTERNATIONAL LTD. e ODI BRAZIL PRIVATE LIMITED, conforme de conhecimento e acordado pela ONE D.I. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. exclusivamente no que diz respeito aos Termos Reconhecidos pela ONE (conforme definidos).

(f) "Pessoa" significa qualquer pessoa física, corporação, companhia, associações voluntárias, parcerias, *joint venture,* sociedade limitada, fundo, patrimônio, organização sem personalidade jurídica, autoridade governamental ou outra entidade.

(g) "Principal" significa Milton Goldfarb e Paulo Petrin.

(h) "Pessoa Restrita da ONE" significa (i) ONE D.I. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., ou qualquer de suas Afiliadas; (ii) cada um dos Principais; (iii) qualquer Membro da Família de qualquer Principal; (iv) qualquer fundo criado em benefício de qualquer das Pessoas referidas nos itens "i" a "iii" acima; ou (v) qualquer Pessoa, direta ou indiretamente, Controlada ou Co-Controlada ou sob o Controle comum com qualquer das Pessoas referidas nos itens "i" a "iii" acima;

Artigo 26 - A Companhia deve informar aos seus acionistas sobre a existência de quaisquer Operações com Afiliados ou operações com partes relacionadas, acordos de acionistas e qualquer plano de opção de compra de ações (ou plano semelhante envolvendo emissão de valores mobiliários pela Companhia). Ainda, se a Companhia passar a ser listada na Bolsa de Valores, durante tal listagem, a Companhia deve aderir a um segmento especial de listagem na bolsa de valores ou mercado de balcão que garanta níveis de governança reforçada.

***

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ 08.769.451/0001-08

Celebrado com

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

como Agente Fiduciário

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Datado de

04 de março de 2024

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais normativos aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso:

"Agente Fiduciário"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"Agente Registrador"	Significa 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Amortização Extraordinária dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.6 abaixo.
"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"	Significa o direito da Devedora de a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa de qualquer uma das séries das Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente: (i) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) ou a Data do Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, para as Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de Amortização e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre: (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	(segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:
"Apresentações para Investidores"	Significa os documentos de suporte a apresentações oferecidas a investidores que devem ser divulgados pela Emissora e pelo Coordenador Líder, nos locais elencados nos incisos I e III, do artigo 13 da Resolução CVM 160, até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160.
"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Significa o "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia Especial de Investidores"	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XIV deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente"	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, 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.
"Aviso ao Mercado"	Significa o "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos*

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.", a ser divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securitizadora formalizará sua subscrição das Debêntures.
"CCI"	Significam as CCI 1ª Série, as CCI 2ª Série e as CCI 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"CCI 1ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série.
"CCI 2ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série.
"CCI 3ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série.
"CETIP21"	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"Código"	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", publicado pela ANBIMA, em vigor desde 02 de fevereiro de 2024.
"Código ANBIMA"	significa a o Código e as Regras e Procedimentos, em conjunto.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1(i) abaixo.
"Comunicação de Resgate Antecipado"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.1 abaixo
"Conta Centralizadora"	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente nº 45043-0, agência n. 3100-5, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº 341) de titularidade da Emissora.
"Conta de Livre Movimentação"	Significa a conta corrente nº 0115, agência 00252666-6, mantida junto ao Banco Safra S.A., de titularidade da Devedora.
"Contador do Patrimônio Separado"	Significa auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, qual seja a **LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21 ou o prestador que vier a substitui-la.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão Devidos*

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."
"Coordenador Líder"	Significa o **BANCO SAFRA S.A.** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.
"Créditos Imobiliários"	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Créditos Imobiliários 1ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura (conforme definido abaixo).
"Créditos Imobiliários 2ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura.
"Créditos Imobiliários 3ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	nominal unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura.
"CRI"	Significam os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando referidos em conjunto.
"CRI 1ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série.
"CRI 2ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série.
"CRI 3ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 3ª Série.
"CRI em Circulação"	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"CSLL"	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da Primeira Integralização dos CRI"	Significa, para fins do presente Termo de Securitização, a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.
"Data de Amortização dos CRI"	Significam as Datas de Amortização dos CRI 1ª Série, as Datas de Amortização dos CRI 2ª Série e as Datas de Amortização dos CRI 3ª Série quando mencionadas em conjunto.
"Data de Amortização dos CRI 1ª Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.16 abaixo.
"Data de Amortização dos CRI 2ª Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.16 abaixo.
"Data de Amortização dos CRI 3ª Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.16 below.
"Data de Emissão"	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja o dia 15 de março de 2024.
"Data de Início da Rentabilidade dos CRI"	Significa, para todos os fins e efeitos legais, a Data da Primeira Integralização dos CRI.
"Data de Integralização"	Significa qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI, pelos Investidores.
"Data de Pagamento da Remuneração"	Significam as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, listadas no Anexo I do presente Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, listadas no Anexo I do presente Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, listadas no Anexo I do presente Termo de Securitização.
"Data de Vencimento"	Significa a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 15 de março de 2029.
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 15 de março de 2030.
"Data de Vencimento dos CRI 3ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 3ª Série, qual seja, 15 de março de 2030.
"Debêntures"	Significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"Debêntures da 1ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 1ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
"Debêntures da 2ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 2ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
"Debêntures da 3ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 3ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
"Despesas"	Significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula VIII da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"Despesas *Flat*"	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.1 abaixo.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas na Cláusula 15.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
"Destinação de Recursos"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.31 abaixo.
"Devedora"	Significa a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.458.567.
"Documento de Aceitação"	Significa documento de aceitação da Oferta, nos termos do item IV, do artigo 2 da Resolução CVM 160.
"Documentos da Operação"	Significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: **(a)** este Termo de Securitização; **(b)** o Prospecto Preliminar; **(c)** o Prospecto Definitivo; **(d)** a Lâmina; **(e)** o Aviso ao Mercado; **(f)** o Anúncio de Início; **(g)** o Anúncio de Encerramento; **(h)** material publicitário da Oferta; **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(j)** a Escritura de Emissão de CCI; **(k)** o Contrato de Distribuição; **(l)** a Garantia Corporativa Estrangeira; **(m)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(n)** os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento; **(o)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e **(p)** eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3 e devida no âmbito do pagamento da Remuneração e amortização dos CRI, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, 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

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	República Federativa do Brasil, sábado ou domingo; e (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, conforme previsto neste Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.
"Emissão"	Significa a presente emissão dos CRI, em até 3 (três) séries da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada.
"Encargos Moratórios"	Significa os valores equivalentes a multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o valor em atraso, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão do créditos lastro, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, repassados aos Titulares de CRI devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI.
"Escritura" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores.
"Escritura de Emissão de	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de*

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

CCI"	*Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
"Escriturador"	O escriturador dos CRI será o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
"Eventos de Inadimplemento"	Significa os Eventos de Inadimplemento Automático e os Eventos de Inadimplemento Não Automático, quando referidos em conjunto.
"Evento de Retenção de Tributos"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4.1 abaixo.
"Eventos de Inadimplemento Automático"	Significa os eventos de inadimplemento antecipado automáticos descritos na Cláusulas 6.1.1 da Escritura, conforme transcritos na Cláusula **Error! Reference source not found.**. deste Termo de Securitização.
"Eventos de Inadimplemento Não Automático"	Significa os eventos de inadimplemento não automáticos descritos na Cláusulas 6.1.2 da Escritura, conforme transcritos na Cláusula **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização.
"Fiadores"	Significam em conjunto (i) **PAULO CÉSAR PETRIN**, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo IIRGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 834.297.0009-49; (ii) **MILTON GOLDFARB,** brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4,

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98; e (iii) **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295.
"Fiadores Pessoas Físicas"	Significa o Paulo e o Milton, quando referidos em conjunto.
"Fiança"	Significa a garantia fidejussória na forma de fiança prestada pelos Fiadores, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, por fiador, nos termos do artigo 818 do Código Civil, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Fundo de Despesas"	Significa os recursos mantidos na Conta Centralizadora destinados ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula VIII da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Garantias"	Significa em conjunto, as Fianças e a Garantia Corporativa Estrangeira constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Garantia Corporativa Estrangeira"	Significa a garantia corporativa outorgada pela Garantidora em favor da Securitizadora, por meio da qual a Garantidora se comprometerá a pagar 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, por meio do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, regido pelas leis do estado de *Delaware*, Estados Unidos da América, e observadas as limitações impostas em tal legislação, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas.
"Garantia Firme"	Significa o regime de garantia firme a ser prestada pelo Coordenador Líder nos termos da Cláusula 3.28.1 abaixo.
"Garantidora" ou "One International"	Significa a **ONE INTERNATIONAL REALTY LP**, sociedade constituída de acordo com as leis do estado de *Delaware*, Estados Unidos da América, com endereço na 2711 *Centerville Road*, cidade de Wilmington, estado de *Delaware*, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	20.105.988/0001-60.
"IBGE"	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis Lastro"	Tem o significado descrito na Cláusula 3.31 deste Termo de Securitização.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder, quando em conjunto com os Participantes Especiais.
"Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira"	Significa o "*First Demand Guarantee*" a ser celebrado entre a Garantidora e a Securitizadora no âmbito da Garantia Corporativa Estrangeira, regido pelas leis do estado de *Delaware*, Estados Unidos da América.
"Investidores"	Significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.
"Investidores Profissionais"	Significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	Significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos"	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 de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo.
"IOF/Câmbio"	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"IRPJ"	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JTF"	Significa a Jurisdição de Tributação Favorecida.
"JUCESP"	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 9.514"	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.033"	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção"	Significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010*.
"Lei das Sociedades por Ações"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lote Adicional"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo.
"MDA"	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Meios de Divulgação"	Significa as divulgações das informações e Documentos da Operação que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3; e **(d)** da

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160.
"NTN-B 28"	Significa Notas do Tesouro Nacional Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028.
"Obrigações Garantidas"	Significa todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas devidas à Securitizadora em razão **(a)** das Debêntures, incluindo mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, Remuneração das respectivas séries e Encargos Moratórios; e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta pública de distribuição dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos.
"Oferta"	Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Significa a oferta de resgate antecipado dos CRI, conforme descrito na Cláusula 7.1 abaixo.
"Operação de Securitização"	Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados como lastro.
"Ordem de	Significam as Ordens de Investimento que os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI poderão

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Investimento"	enviar ao Coordenador Líder.
"Participante Especial"	Significam as outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, escolhidas a exclusivo critério do Coordenador Líder e mediante consentimento da Emissora e da Devedora, que sejam convidadas por este a participar do Contrato de Distribuição, para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento dos Pedidos de Reserva, devendo, neste caso, ser celebrados contratos de adesão entre o Coordenador Líder e as respectivas instituições financeiras contratadas.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme estabelecido nos Documentos da Operação; **(iv)** pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; **(vi)** pelos recursos decorrentes da excussão das Garantias; e **(vii)** pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.
"Pedidos de Reserva"	Significam os pedidos de reserva enviados pelos Investidores Qualificados que manifestem suas intenções ao Coordenador Líder durante o Período de Reserva, nos termos da Resolução CVM 160.
"Período de Capitalização"	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"Período de Reserva"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.28.4.3 abaixo.
"Pessoas Vinculadas"	Significa, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
"PIS"	Significa Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Preço de Integralização"	Significa o Preço de Integralização dos CRI da 1ª Série, o Preço de Integralização dos CRI da 2ª Série e o Preço de Integralização dos CRI da 3ª Série, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
"Preço de Integralização da 1ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 1ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do presente Termo de Securitização.
"Preço de Integralização da 2ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do presente Termo de Securitização.
"Preço de Integralização da 3ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 3ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	considerar o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do presente Termo de Securitização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, que o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com a finalidade de definir **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes
"Prospecto Definitivo"	Significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser divulgado nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.
"Prospecto Preliminar"	Significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser divulgado nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.
"Prospectos"	Significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
"Público-Alvo da Oferta"	Significa o público-alvo da Oferta, aos quais os CRI serão distribuídos publicamente, qual seja os Investidores.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"Recursos"	Significam os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura).
"Reestruturação dos CRI"	Significam os eventos relacionados a alteração **(i)** do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; **(ii)** das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou **(iii)** de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.
"Regras e Procedimentos"	Significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", publicadas pela ANBIMA, em vigor desde 02 de fevereiro de 2024.
"Regime Fiduciário"	Significa o regime fiduciário instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, em favor dos Titulares de CRI, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.
"Remuneração das Debêntures da 1ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo,* expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* limitado a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures da 2ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior valor entre "(i)" e "(ii)" a seguir (i) a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, das Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTN-B 28"), utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil anterior a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 2,10%

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	(dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures da 3ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir: (i) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimo por cento) ao ano; e (ii) 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures"	Significa, em conjunto, a Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a Remuneração das Debêntures da 2ª Série e a Remuneração das Debêntures da 3ª Série.
"Remuneração" ou "Remuneração dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1 abaixo.
"Remuneração dos CRI 1ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.3.1 abaixo
"Remuneração dos CRI 2ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4 abaixo.
"Remuneração dos CRI 3ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1 abaixo.
"Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo.
"Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2 abaixo.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Total das Debêntures"	
"Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4 abaixo.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"	Significa o direito da Devedora de a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês após a data de emissão das Debêntures (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer uma das séries (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma das séries) ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e **(iii)** de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula presente na Escritura. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula presente na Escritura. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série (exclusive), e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(ii)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula presente na Escritura, e somado aos Encargos Moratórios.
"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	Significa a Resolução CVM nº 27 de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	Significa a Resolução CVM nº 60, de 26 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RFB"	Significa Receita Federal do Brasil.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.
"SPEs"	Significam as sociedades de propósito específico.
"Taxa de Administração"	Significa a remuneração da Emissora pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514, conforme aplicável, na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas conforme descrita no Anexo V da Escritura, devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

	sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
"Taxa DI"	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas "*Taxas DI over* extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa Teto da Remuneração dos CRI 1ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.3.1 abaixo.
"Taxa Teto da Remuneração dos CRI 2ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4 abaixo.
"Taxa Teto da Remuneração dos CRI 3ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1 abaixo.
"Taxas Teto da Remuneração dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1 abaixo.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	Significa o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela *One Innovation* Empreendimentos e Participações S.A.
"Titulares de CRI"	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
"Valor do Fundo de Despesas"	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.8 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Significa o valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário de cada CRI, qual seja R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.5 abaixo.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 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 CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 04 de março de 2024 ("AGE da Devedora"), cuja ata na forma da regulamentação do Poder Executivo federal para fins do artigo 62, inciso I, alínea "b", parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, deverá ser protocolada perante a JUCESP e publicada no jornal Diário Comercial.

1.5. Aprovação Societária da One DI. A constituição da Fiança e a assinatura, pela One DI, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas e aprovadas na Reunião de Sócios da One DI, realizada em 04 de março de 2024 ("ARS One DI" e, quando em conjunto com a AGE da Devedora, "Atas de Aprovação").

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Créditos Imobiliários.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

2.1.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula III abaixo. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.2. Classificação ANBIMA. De acordo com as Regras e Procedimentos, os CRI são classificados como "Residencial", "Concentrados", "Apartamentos ou casas", "Valor Mobiliário Representativo de Dívida".

2.1.3. Valor total dos créditos na data da emissão. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão, o valor inicial de R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, observado que, na hipótese de, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI for inferior a 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários e a quantidade total de Debêntures, serão diminuídas proporcionalmente ao valor final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, a ser formalizado por meio do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que observado o montante mínimo correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI.

2.1.4. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela companhia securitizadora. Os Créditos Imobiliários são créditos performados uma vez que emitidos previamente à subscrição pela Securitizadora.

2.1.5. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a integralização das Debêntures ocorrerá na mesma data de integralização dos CRI da respectiva Série mediante o repasse, pela Securitizadora, de recursos recebidos a título de integralização dos CRI pelos respectivos Investidores.

2.1.6. Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro. São condições precedentes para o implemento da integralização das Debêntures e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI.

2.1.7. Pagamentos decorrentes do lastro. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura.

2.1.7.1. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

2.1.7.2. Conforme definido na Escritura, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura, deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.1.8. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial de Investidores. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão da garantia dos Créditos Imobiliários constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.1.8.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.1.9. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.1.10. Custódia. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão das CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos dos itens (i) e (iii) serão custodiados pela Custodiante até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.10.1. O Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.10.2. Os Documentos Comprobatórios serão mantidos pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Documentos Comprobatórios até a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

2.1.10.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.1.11. Administração e cobrança dos créditos. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.1.12. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário uma notificação informando sobre o cumprimento da integralidade das condições precedentes elencadas no Contrato de Distribuição, acompanhada dos respectivos comprovantes anexados na mesma ordem das condições precedentes elencadas no Boletim de Subscrição das Debêntures e no Anexo II da Escritura.

2.1.13. A Emissora, com recursos obtidos com a integralização dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura).

2.2. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

(i) Emissor da CCI: Emissora;

(ii) Devedora dos Créditos Imobiliários: Devedora;

(iii) Imóveis a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis Lastro, sob controle da Devedora, os quais se encontram descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;

(iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo V deste Termo de Securitização;

(v) Matrículas dos Imóveis Lastro: Os Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(vi) Situação do Registro: Os Imóveis Lastro estão devidamente formalizados e registrados nas matrículas indicadas no Anexo V a este Termo de Securitização;

(vii) Habite-se: Conforme descrito no Anexo V a este Termo de Securitização;

(viii) Regime de Incorporação: Conforme descrito no Anexo V a este Termo de Securitização;

(ix) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), observado que o valor total dos Créditos Imobiliários poderá ser diminuído após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o montante mínimo dos Créditos Imobiliários de R$ 150.00.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

(x) Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários: As **(a)** Debêntures da 1ª Série, representadas pela CCI 1ª Série, terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029; e as **(b)** Debêntures da 2ª Série, representadas pela CCI 2ª Série, terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 e **(c)** Debêntures da 3ª Série, representadas pela CCI 3ª Série, terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030;

(xi) Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários: O (a) Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura) das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, representadas pela CCI 1ª Série e pela CCI 3ª Série, respectivamente, não serão atualizados monetariamente; e (b) Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, representadas pela CCI 2ª Série, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures da 2ª Série, pela variação do IPCA apurado e divulgado pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, conforme fórmula constante na Escritura;

(xii) Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre o **(a)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, representadas pela CCI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; **(b)** o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, representadas pela CCI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao maior valor entre "(i)" e "(ii)" a seguir **(i)** a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, das Notas do

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTN-B 28"), utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil anterior a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* acrescida exponencialmente de sobretaxa *(spread)* de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(c)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir: **(i)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano; e **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

(xiii) Registro da CCI: As CCI que servem de lastro para a presente emissão de CRI não foram objeto do registro de que trata o §5º, do artigo 18, da Lei 10.931 e foram emitidas sem a constituição de garantia real.

(xiv) Garantias Real Imobiliária: Não há.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Identificação dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Quantidade de Patrimônios Separados: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão

(ii) Série: A Emissão é realizada em até 3 (três) séries.

(iii) Classes: a Emissão foi feita em uma única classe.

(iv) Emissão: Esta é a 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

3.2. Níveis de Subordinação: Não há.

3.3. Procedimentos Aplicáveis para Recomposição do Índice: Os procedimentos aplicáveis para recomposição do índice estão dispostos nas Cláusulas 5.2.2 e 5.5.1.1 abaixo deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

3.4. Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de, inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade de CRI a ser alocada na primeira série de CRI ("CRI 1ª Série"), na segunda série de CRI ("CRI 2ª Série") e na terceira série de CRI ("CRI 3ª Série") será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a possibilidade de emissão de Lote Adicional e que alocação dos CRI entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitido em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI previsto neste item, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total dos CRI objeto da Operação de Securitização. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes"). A quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nos termos aqui previstos.

3.5. Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o valor poderá ser aumentado em razão da emissão do Lote Adicional, observado o valor máximo de R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

3.6. Opção de Lote Adicional: A quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) CRI adicionais ("Lote Adicional"), totalizando 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) 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*. 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, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

3.7. Valor Total das Séries: O valor total das Séries, bem como a quantidade dos CRI a ser alocada em cada uma das Séries será refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos aqui previstos.

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

3.9. Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 15 de março de 2024.

3.10. Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

3.11. Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI: Observado o disposto neste Termo de Securitização, a vigência **(a)** dos CRI 1ª Série será de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2029; **(b)** dos CRI 2ª Série será de 2.191 (dois

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

mil cento e noventa e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030 e **(c)** dos CRI 3ª Série será de 2.191 (dois mil cento e noventa e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030.

3.12. Atualização Monetária dos CRI: Observadas as qualificações da Cláusula IV abaixo, as demais disposições sobre a Atualização Monetária dos CRI constam na Cláusula 5.1 e 5.2 abaixo deste Termo de Securitização.

3.13. Data de Início da Atualização Monetária: Para todos os fins e efeitos legais, a Data de Início da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será a Data de Integralização.

3.14. Remuneração dos CRI: Observadas as qualificações da Cláusula IV abaixo, as demais disposições sobre a Remuneração dos CRI constam na Cláusula 5.3, 5.4 e 5.5 abaixo deste Termo de Securitização.

3.14.1. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga nas datas constantes do Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.15. Data de Início da Remuneração: Para todos os fins e efeitos legais, a Data de Início da Remuneração será a Data da Primeira de Integralização dos CRI.

3.16. Amortização dos CRI: Observadas as qualificações da Cláusula 4.7 abaixo, as demais disposições sobre a Amortização dos CRI constam nas Cláusulas 5.7, 5.8 e 5.9 deste Termo de Securitização.

3.16.1. Periodicidade de Pagamento da Amortização dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o **(a)** Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 1ª Série"); **(b)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 2ª Série"); e **(c)** o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização dos CRI 1ª Série e com a Data de Amortização dos CRI 2ª Série, a "Data de Amortização dos CRI").

3.17. Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 9.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430.

3.18. Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

3.19. Garantias: Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias, sem prejuízo das Garantias outorgadas no âmbito das Debêntures.

3.20. Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.

3.21. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.22. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.23. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

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

3.25. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, ou na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

3.26. Política de Utilização de Derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

3.27. Código ISIN:

1. Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRIMWLCRIHP6.

2. Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRIMWLCRIHQ4.

3. Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRIMWLCRIHR2.

3.28. Distribuição dos CRI:

3.28.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, o qual será exercido da seguinte forma: o Coordenador Líder subscreverá e integralizará os CRI que não sejam colocados no âmbito da Oferta, caso a demanda pela totalidade dos CRI apurada pelo Coordenador Líder no Procedimento de *Bookbuilding* não seja suficiente para atingir o Valor Total da Emissão ("Garantia Firme"), observado que o Coordenador Líder realizará, sob o regime de melhores esforços de colocação, a colocação de CRI correspondentes ao montante de até R$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), na hipótese do exercício da opção, total ou parcial, do Lote Adicional, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("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 da Oferta.

3.28.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder está realizando a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

3.28.3. Oferta a Mercado: O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado").

3.28.3.1. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação.

3.28.3.2. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.28.3.3. Irrevogabilidade da Oferta: A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos previstos no Contrato de Distribuição.

3.28.3.4. Publicidade da Oferta: Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora, à Devedora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.28.3.5. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta a Mercado serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

3.28.4. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento: Nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), com a finalidade de definir **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional; e **(iii)** a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes, observado o previsto na Escritura.

3.28.4.1. Poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI exclusivamente os investidores considerados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

3.28.4.2. No Procedimento de *Bookbuilding*, serão atendidas as solicitações de reserva e as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de remuneração dos CRI, adicionando-se às solicitações reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa de remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

3.28.4.3. Período e Solicitação de Reserva: Os investidores da Oferta, excetuado os Investidores Profissionais, poderão, a partir do início da Oferta a Mercado e até o prazo estipulado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), enviar os Pedidos de Reserva para subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta e os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI poderão enviar Ordens de Investimento, indicando, em ambos os casos, **(a)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; **(b)** a taxa mínima

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à taxa teto da referida Série, como condição para sua aceitação à Oferta; **(c)** se for o caso, indicar sua condição de Pessoa Vinculada à Oferta.

3.28.4.4. O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado pelo Coordenador Líder nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva.

3.28.4.5. O Pedido de Reserva e a Ordem de Investimento constituem ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, conforme o caso, dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento.

3.28.4.6. O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de solicitação de reserva por meio do Pedido de Reserva e da Ordem de Investimento.

3.28.4.7. Findo o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta consolidarão os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento recebidos.

3.28.4.8. Os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

3.28.5. Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*: Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização serão aditados para ratificação **(i)** da taxa final de Remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** da quantidade e dos volumes finais da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade e do volume finais de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional; e **(iii)** da quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes, sem necessidade de nova aprovação societária adicional pela Devedora, nos termos da AGE da Devedora, da Emissora ou aprovação por assembleia de Titulares dos CRI.

3.28.5.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* deverá ser comunicado à CVM, sob pena de não concessão do registro definitivo da Oferta.

3.28.6. Período de Distribuição: A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160:

(i) concessão do registro da Oferta na CVM;

(ii) divulgação do Anúncio de Início; e

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(iii) disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

3.28.7. Integralização da Oferta: Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual a Ordem de Investimento ou o Pedido de Reserva tenha sido realizado informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva.

3.28.8. Plataforma de Distribuição: A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.28.9. Pessoas Vinculadas: Caso seja verificado pelo Coordenador Líder **(i)** excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e **(ii)** que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as solicitações de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.28.9.1. A vedação de colocação disposta na Cláusula 3.28.9 acima, bem como o rateio previsto na Cláusula 3.28.10 abaixo, não se aplicam (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se houver; (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) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada.

3.28.9.2. Na hipótese do item (iii) da Cláusula 3.28.9.1 acima, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, acrescido do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

3.28.10. Critério de Rateio: Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excederam o total de CRI inicialmente ofertados, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, podendo levar em consideração relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos do artigo 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

3.28.11. Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar o Lote Adicional) serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação. Não obstante, os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção do Lote Adicional serão distribuídos em

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

regime de melhores esforços de distribuição.

3.28.12. 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.

3.29. Público-Alvo: A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores.

3.29.1. Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário: Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, quando destinada ao público investidor em geral, desde que observado o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.**.

3.29.2. Não obstante, caso a Devedora cumpra os requisitos dispostos no artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que observados também os requisitos da Resolução CVM 160.

3.30. Destinação dos Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

3.31. Destinação dos Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados, pela Devedora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas, para o pagamento de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, ainda não incorridos pela Emissora, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma dos imóveis descritos no Anexo V deste Termo de Securitização ("Imóveis Lastro" e "Destinação de Recursos", respectivamente). Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados de forma definitiva e final os recursos captados por meio das Debêntures não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações com partes relacionadas da Devedora e/ou das SPEs, observado o disposto na Cláusula 3.31.1 abaixo.

3.31.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro poderão ser aportados pela Devedora para as suas respectivas controladas, em sociedades de propósito específico ("SPEs"), com o objetivo de cumprir a Destinação de Recursos, por meio de: (i) contribuição de capital; ou (ii) qualquer outra forma permitida pela legislação ou regulamentação aplicável, ou ainda, com base em manifestação de autoridade competente, se houver, sendo certo que a comprovação da Destinação de Recursos se dará mediante apresentação dos documentos indicados na Cláusula 3.31.3 abaixo, conforme aplicável.

3.31.2. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo VI deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de aprovação prévia em

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

assembleia geral dos Titulares de CRI e/ou da Securitizadora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos na forma da Cláusula 3.31.1 acima até (i) a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) dos CRI, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI ou (ii) que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.31.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita, por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo IV desta Escritura ("Relatório de Verificação Futuro"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior e demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Devedora a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário com cópia para a Securitizadora, semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre até os dias 31 de março e 30 de setembro de cada ano ("Data de Verificação)", sendo a primeira verificação em 30 de setembro de 2024): **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI, ou **(ii)** até a comprovação de utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.31.4. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato *"XML"* de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

3.31.5. A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e tampouco serão destinados de maneira contrária ao previsto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, emitida pelo Banco Central do Brasil ("Resolução CMN 5.118").

3.31.6. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, desde que seja observado o

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

previsto na Cláusula 3.31.11 abaixo.

3.31.7. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda das vias físicas ou eletrônicas dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

3.31.9. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.31. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.31.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER.

3.31.10. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer caso, após a Data de Emissão, seja comprovada qualquer inconsistência, irregularidade e/ou inveracidade nos Documentos Comprobatórios e/ou a utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovado erro, culpa, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário.

3.31.11. A porcentagem destinada a cada Imóvel Lastro, conforme descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, desde que tal alteração seja refletida previamente por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Lastro.

3.31.12. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo V deste Termo de Securitização, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, desde que observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

3.31.13. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 3.31.123.31.12 deverá ser solicitada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção não seja rejeitada pela Securitizadora, conforme orientado em assembleia pelos Titulares de CRI, respeitando os prazos e quóruns previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, conforme aplicável, esta deverá ser refletida por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.31.14. A Devedora declarou que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Imóvel Lastro.

3.32. Vinculação dos Pagamentos: os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serem expressamente vinculados aos CRI.

3.33. Possibilidade de Emissão de Nova Série de Títulos de Securitização da Mesma Emissão: não haverá.

3.34. Liquidação Financeira: A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.35. Encerramento da Oferta: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta.

3.36. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário pelos Investidores, conforme Ordens de Investimento e Pedidos de Reservas para investimento nos CRI enviados.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores dos CRI subscritos.

3.37. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

3.38. Subordinação: Não há.

3.39. Coobrigação da Emissora: Não há.

CLÁUSULA IV– CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Sobre a subscrição dos ativos serem no mercado primário e integralizados pelo preço de integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos previstos nos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme definido no ato de integralização dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado e desde que aplicado de forma igualitária entre os CRI integralizados em uma mesma data e de uma mesma série, observado que tal colocação não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora estabelecidos neste Contrato.

4.2. Forma de Integralização. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3 nos termos previstos nos Pedidos de Reserva ou nas Ordens de Investimento, conforme o caso: **(i)** pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.2.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.3. Atualização Monetária dos CRI.

4.3.1. Atualização Monetária dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou dos CRI 3ª Série não será atualizado monetariamente.

4.3.2. Atualização Monetária dos CRI 2ª Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série será atualizado monetariamente, conforme previsto na Cláusula 5.2 abaixo.

4.4. Remuneração dos CRI.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

4.4.1. Remuneração dos CRI 1ª Série: a Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3.1 abaixo.

4.4.2. Remuneração dos CRI 2ª Série: a Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.4 abaixo.

4.4.3. Remuneração dos CRI 3ª Série: a Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.4.1 abaixo.

4.5. Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação do IPCA e da Taxa DI. os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA e/ou da Taxa DI estão dispostos nas Cláusulas 5.2.2 5.2.2 e 5.5.1.1 abaixo deste Termo de Securitização.

4.6. Datas de Pagamento da Remuneração. os pagamentos da Remuneração dos CRI de cada uma das Séries serão efetuados nas datas indicadas na Cláusula 5.6.1 abaixo e conforme o Anexo I do Termo de Securitização.

4.7. Amortização dos CRI e datas de amortização.

4.7.1. Amortização dos CRI 1ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 1ª Série").

4.7.2. Amortização dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 2ª Série").

4.7.3. Amortização dos CRI 3ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Amortização dos CRI 1ª Série e com as Datas de Amortização dos CRI 2ª Série, as "Datas de Amortização dos CRI").

4.8. Depósito dos pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI.

4.8.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

4.9. Encargos Moratórios.

4.9.1. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora

4.10. Isenção de penalidade e encargos. Não haverá.

4.11. Conversão de Moeda Estrangeira para Reais. Não haverá.

CLÁUSULA V – CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série não será atualizado monetariamente.

5.2. Atualização Monetária dos CRI 2ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária dos CRI 2ª Série") a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI 2ª Série, 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, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série"). A Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, sendo n um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja na própria Data de Aniversário (conforme abaixo definido) ou em data posterior no respectivo mês de atualização. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja, em agosto de 2024, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2024, divulgado no mês de agosto de 2024.

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Início de Rentabilidade dos CRI 2ª Série ou a última Data de Aniversário dos CRI 2ª Série, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo dup um número inteiro.

Dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário (inclusive), e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a 1ª Data de Aniversário, considera-se o "dut" como sendo 20 (vinte) Dias Úteis.

(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" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

(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

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(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;

(vii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator "C" um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

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

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

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

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração

5.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI 2ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.2.2. Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para os Titulares de CRI 2ª

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Série, na forma e nos prazos estipulados na Cláusula 14.11 abaixo, para os Titulares de CRI dos CRI 2ª Série definam, em comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado para a correção monetária dos CRI 2ª Série ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 2ª Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto na Cláusula 5.2.1 acima, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, entre a Devedora e/ou da Securitizadora e/ou os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para os CRI 2ª Série.

5.2.2.1. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI 2ª Série, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.2.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 2ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 2ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 14.11 abaixo a Devedora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 2ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de Titulares de CRI 2ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 2ª Série, resgatar as Debêntures da 2ª Série, com o seu consequente cancelamento, e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate da totalidade dos CRI 2ª Série e pagar aos Titulares de CRI 2ª Série o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto na Cláusula 5.2.1 acima coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.3. Remuneração dos CRI.

5.3.1. Remuneração dos CRI 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,00% (dois inteiros por cento) ("Taxa Teto da Remuneração dos CRI 1ª Série") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

("Remuneração dos CRI 1ª Série").

5.3.2. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator *spread*)

onde:

Fator DI = produtório das taxas DI-*Over*, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI} \left[1 + (TDI_k)\right]$$

onde:

nDI = número total de taxas DI-*Over*, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

TDI_k = Taxa DI-*Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

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

Fator *spread* = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

spread = taxa de *spread*, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

DP = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do Primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Período de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

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

(ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

(v) Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) dias úteis de defasagem. Exemplo: para cálculo no dia 15, o Dik considerado será o publicado no final do dia 11, considerando que os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis.

5.4. Remuneração dos CRI 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior valor entre "(i)" e "(ii)" a seguir **(i)** a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, das Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTN-B 28"), utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil anterior a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* acrescida exponencialmente de sobretaxa *(spread)* de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ("Taxa Teto da Remuneração dos CRI 2ª Série") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 2ª Série"), incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator *Spread* = fator *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

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

onde,

spread = taxa de *spread*, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding*; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

5.4.1. Remuneração dos CRI 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir: (i) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ("Taxa Teto da Remuneração dos CRI 3ª Série" e, quando em conjunto com a Taxa Teto da Remuneração dos CRI 1ª Série e a Taxa Teto da Remuneração dos CRI 2ª Série, "Taxas Teto da Remuneração dos CRI") ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e com a Remuneração dos CRI 2ª Série, "Remuneração").

5.5. A Remuneração CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Spread - 1)$$

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator *Spread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = (Spread/100+1)^{(DP/252)}$$

onde:

spread = taxa de *spread*, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding;*

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

5.5.1. Observado o disposto na Cláusula 5.5.1.1 abaixo5.5.1.1 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI 1ª Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares de CRI 1ª Série quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.5.1.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI 1ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, para os Titulares de CRI 1ª Série definirem, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da 1ª Série, por consequência, dos CRI 1ª Série, a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo índice, ou, caso não seja instalada a Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI 1ª Série para deliberação do novo índice em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 14.11 abaixo, a Devedora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de Titulares de CRI 1ª Série em que não houve acordo sobre o novo índice; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial de Investimentos de Titulares de CRI 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 1ª Série, resgatar a integralidade das Debêntures da 1ª Série, com o consequente resgate antecipado pela Securitizadora dos CRI 1ª Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.5.2. Considera-se "Período de Capitalização" como sendo, no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série.

5.6. Pagamento de Remuneração.

5.6.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração será paga pela Emissora, semestralmente, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no Anexo I a este

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Termo de Securitização (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

5.6.2. Com exceção da Data de Vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora, dos valores devidos a título de Remuneração das Debêntures de cada Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

5.6.3. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do dia útil anterior a cada data de pagamento prevista no Termo de Securitização.

5.7. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série. o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ami = Vne \times Tai$$

onde:

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

Vne= Conforme acima definido;

Tai = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I".

5.8. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série. o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ami = Vna \times Tai$$

onde:

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

Vna= Conforme acima definido;

Tai = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I".

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

5.9. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série. o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ami = Vne \times Tai$$

onde:

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

Vne= Conforme acima definido;

Tai = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I".

CLÁUSULA VI – RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série nos termos e condições previstos na Escritura; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme definido na Escritura); **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA e/ou sobre a taxa substitutiva da Taxa DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva IPCA e/ou da taxa substitutiva da Taxa DI, nos termos das Cláusulas 5.2.2 e 5.5.1.1 respectivamente ("Resgate Antecipado dos CRI").

6.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Haverá resgate antecipado dos CRI, em conjunto ou de determinada Série dos CRI, conforme o caso, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 5.1 acima ("Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

(a) para os CRI 1ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e (iii) de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio do Resgate} = [(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures referente aos CRI 1ª Série até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

(b) para os CRI 2ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre:

(i) O Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures do CRI 2ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

(c) para os CRI 3ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre:

(i) O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate dos CRI 3ª Série (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI 3ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à

[1] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

duration remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2 (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

6.3. Caso a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma Data de Amortização dos CRI e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração da respectiva série.

6.3.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("Comunicação de Resgate Antecipado").

6.3.2. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) à série dos CRI a que se refere; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

6.3.3. O Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI será realizado por meio do Banco Liquidante, observado ainda o disposto nas Cláusulas 6.2 acima.

6.3.4. As Debêntures e, consequentemente os CRI, resgatados pela Devedora e pela Securitizadora, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

6.3.5. Não será permitido o resgate antecipado facultativo de parte das Debêntures e, consequentemente, dos CRI de uma determinada Série

6.4. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário. Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 6.1 acima ("Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (i) em relação a cada um dos CRI 1ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e, para o caso dos CRI 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, e, para o caso dos CRI 3ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) dos tributos incidentes sobre os valores devidos aos Titulares de CRI, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário, conforme aplicável; e (iv) e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

6.4.1. Para fins deste Termo de Securitização, "Evento de Retenção de Tributos" significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Securitizadora, ou terceiros

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

6.5. Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura e replicados neste Termo de Securitização, na Cláusula 6.5.1 abaixo, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, implicará na obrigação da Devedora de realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.5.3 abaixo**Error! Reference source not found.**.

6.5.1. São considerados Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura:

(a) não pagamento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

(b) apresentação de: **(i)** requerimento pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras de tutela cautelar ou outra medida preparatória de recuperação judicial, ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente com grupo de credores com a finalidade de iniciar processo de recuperação judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, independentemente do deferimento do seu processamento; **(iii)** pedido de autofalência pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras independente do deferimento do respectivo pedido; **(iv)** pedido de falência da Emissora e/ou da One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(v)** decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Emissora e/ou da One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, exceto por extinção de Controladas não operacionais/que não representem 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora e/ou **(vi)** eventos similares aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;

(c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula **Error! Reference source not found.** desta Escritura;

(d) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou Controladoras e/ou

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Coligadas;

(e) se esta Escritura, a Fiança e/ou o Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais Documentos da Operação se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexequíveis em sua totalidade;

(f) transformação da forma societária da Emissora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(g) vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Emissora, da One DI e/ou Controladas (conforme abaixo definidas), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(h) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emissora e/ou da One DI e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Debenturista, conforme previamente deliberado pelos Titulares de CRI;

(i) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores no âmbito da Emissão se mostrar enganosa ou falsa na data em que foi prestada;

(j) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou a One DI,e/ou qualquer Controlada, exceto: **(i)** pela incorporação, pela Companhia, de qualquer de suas Controladas; ou **(ii)** por cisão, fusão ou qualquer forma de reorganização societária de qualquer das Controladas, em que a integralidade da respectiva Controlada (incluindo eventual parcela cindida) permaneça sob Controle da Emissora;

(k) redução do capital social da Emissora e/ou da One DI, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(l) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista.

6.5.2. São considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático, conforme previstos na Escritura:

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(a) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Emissora, dos Fiadores, da Garantidora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, em todo caso, desde que não tenha sido curado dentro do prazo de cura aplicável à referida obrigação no instrumento de que esta decorre;

(c) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora, os Fiadores e/ou suas Controladas em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja igual ou superior a R$ R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto se, em até 10 (dez) Dias Úteis, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que: **(i)** que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; **(ii)** o protesto foi cancelado ou suspenso; ou **(iii)** foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(d) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura e nos Documentos da Operação conforme aplicável, exceto os dividendos mínimos obrigatórios por lei e os juros sob capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei;

(e) mudança ou alteração do objeto social da Emissora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(f) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, no âmbito da Emissão se mostrar incorreta ou incompleta, de forma relevante, na data em que foi prestada;

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(g) alienação de ativos da Emissora ou de Controladas que representem, de forma individual ou agregada, 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora, nos termos das últimas demonstrações financeiras auditadas da Emissora disponíveis na presente data; exceto por alienação no curso normal de seus negócios, entendendo-se como tal, inclusive, a alienação de imóveis, diretamente ou via alienação de participações societárias;

(h) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por suas Controladas, para o qual não tenha sido obtida medida de efeito suspensivo até a sua exigibilidade, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(i) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda **(i)** da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Emissora e/ou das Controladas que representem, no mínimo, de forma individual ou agregada, 10% (dez por cento) dos ativos da Emissora, calculada com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Emissora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou **(ii)** de qualquer dos bens objeto da Garantia;

(j) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora, das suas Controladas e ao cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Escritura que cause um Efeito Adverso Relevante;

(k) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, suas Controladoras e/ou Controladas, seus respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração, agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou de suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, das normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, direitos de silvícola, discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal ("Legislação de Proteção Social");

(l) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, suas Controladoras e/ou Controladas, respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Emissora e/ou suas Controladoras e/ou suas Controladas , conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP);

(m) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Emissora, pelos Fiadores, ou Controladas, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto mútuos e empréstimos concedidos pela Emissora a Controladas para investimentos nos seus respectivos empreendimentos, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(n) se quaisquer disposições desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e dos demais Documentos da Operação, forem revogadas, anuladas, rescindidas, se tornarem nulas, inválidas, ilegais, ineficazes ou inexequíveis;

(o) caso haja falecimento ou seja verificada a incapacidade do Paulo e/ou do Milton, sem que haja a substituição de qualquer um dos referidos, nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found.** e seguintes, desta Escritura;

(p) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiro, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo/por terceiros que não sejam as pessoas mencionadas no item (d) da Cláusula **Error! Reference source not found.** acima, exceto com relação a questionamentos que sejam, de boa-fé, discutidos judicial ou administrativamente, para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo; ou

(q) não observância, pela Emissora, em cada período de apuração anual, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Emissora e verificados pela Securitizadora em até 5 Dias Úteis após o recebimento das demonstrações financeiras conforme definido na cláusula 7.1 abaixo, bem como enviados ao Agente Fiduciário dos CRI para acompanhamento, com base nas informações

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

financeiras da Emissora, conforme aplicável, a partir da de 31 de dezembro de 2023 ("Índices Financeiros"):

$$\frac{(Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis)}{Patrimônio\ Líquido} \leq 0{,}7x$$

$$\frac{Contas\ a\ receber\ de\ clientes + Receitas\ a\ apropriar + Imóveis\ a\ Comercializar}{Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis + Custo\ a\ apropriar} \geq 2{,}0x\ ou\ < 0$$

"Dívida Líquida" corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e Cédulas de Crédito Bancária Imobiliária (CCB-I), menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

"Credores por Imóveis" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta *"Credores por Imóveis"* no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, caso estas estejam incluídas na conta "*Credores por Imóveis*".

"Patrimônio Líquido" corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

"Contas a receber de clientes" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

"Receitas a Apropriar" corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

"Imóveis a comercializar" corresponde ao valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora.

"Custo a Apropriar" corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

6.5.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Securitizadora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Investidores, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula XIV abaixo.

6.5.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores e/ou não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.5.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora se obrigou a pagar na Conta Centralizadora, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial de Investidores, conforme o caso. Será devido aos Titulares de CRI o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, Remuneração dos CRI, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis.

6.6. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI caso seja realizada a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série pela Devedora, com o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI à Emissora, nos termos da Escritura. Em qualquer caso, a Amortização Extraordinária dos CRI, com base no saldo devedor com relação ao valor total da Emissão, estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série ou dos CRI 3ª Série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária dos CRI"). Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

(a) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor de Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série será equivalente: (i) à parcela do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI} = [(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária dos CRI 1º Série até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série.

(b) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor de Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série será equivalente ao maior entre:

(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série;

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

(c) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série será equivalente ao maior entre:

(i) O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa Total dos CRI 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI 3ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[2], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série;

[2] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

6.7. A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou os Resgates Antecipados dos CRI serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do vencimento antecipado das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.8. A Amortização Extraordinária dos CRI ou os Resgates Antecipados dos CRI, conforme o caso, somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

6.9. A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI deverão ser comunicados pela Emissora à B3, ao Agente Fiduciário, e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

CLÁUSULA VII – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

7.1. Observado o procedimento previsto na Escritura, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"):

(i) A Emissora deverá realizar, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, por

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

meio da "Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI", informando-os sobre: **(a)** se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; **(b)** o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; **(c)** a forma e o prazo de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(d)** a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(e)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CR; e

(ii) Após a publicação da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Emissora no prazo e na forma dispostos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual ocorrerá em uma única data para todos os CRI objetos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de CRI que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas.

7.2. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora e consequentemente de CRI, se for o caso, será facultado à Devedora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI pela Emissora.

7.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das respectivas séries, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

7.4. Deverá ser assegurado a todos os Titulares dos CRI igualdade de condições para aceitar

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.5. Os CRI resgatados em razão de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.6. O resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

7.7. Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 e a ANBIMA deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com a interveniência anuência do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS

8.1. Constituição de Garantias do CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

CLÁUSULA IX– REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

9.1.2. O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produzem efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

9.2. Constituição de um Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado 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 se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

9.3. Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(iv)** pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; **(vi)** pelos recursos decorrentes da excussão das Garantias; e **(vii)** pelas

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI, mediante declaração constante do Anexo II a este Termo de Securitização.

9.4. Destituição e Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas hipóteses: previstas na Cláusula 9.6.2, na Cláusula 13.1 abaixo, bem como nas seguintes hipóteses, sendo certo que a Assembleia Especial de Investidores, nos termos ali previstos, deliberará pela sua substituição, ou ainda, pela liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula XIII, se for o caso:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias do respectivo inadimplemento;

(ii) caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;

(iii) descumprimento pela Emissora das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção;

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores observados os termos e condições previstos na Cláusula XIV abaixo e desde que com a concordância da Emissora.

9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 9.6 abaixo; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5.1. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo as Aplicações Financeiras Permitidas

9.6. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

9.6.2. A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no Cláusula XIII abaixo.

9.6.3. A Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração e liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula XIII abaixo, deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme o artigo 30, §3º da Lei 14.430.

9.6.4. Na Assembleia Especial de Investidores convocada na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 9.6.2 acima e **Error! Reference source not found.**, 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 de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 6º, artigo 30, da Lei 14.430.

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

9.7. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

9.8. Aplicações financeiras. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.

9.9. Registro. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

9.10. Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Art. 15 das Regras e Procedimentos.

9.11. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. 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.

9.11.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura e os Boletins de Subscrição das Debêntures será realizada pela Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.11.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.12. Exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

9.13. Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, **(i)** promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(ii)** mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iii)** elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

9.14. Taxa de Administração. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, conforme valor descrito no Anexo VI da Escritura, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA e líquido de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, na proporção do saldo devedor dos CRI por ele detidos em relação ao saldo devedor dos CRI em Circulação, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

9.15. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, observando a recomposição do Fundo de Despesas conforme Cláusula 15.8, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) pagamento de eventuais despesas da Operação de Securitização, composição do Fundo de Despesas e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) ao pagamento das parcelas de juros remuneratórios vencidas e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;

(iv) à amortização ordinária dos CRI observado o saldo devedor à época do pagamento;

(v) liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, caso haja recursos remanescentes.

9.16. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na Cláusula 9.15 alínea (i) acima.

CLÁUSULA X – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. 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, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer, ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou 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 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, 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 de CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(iv) a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60;

(v) disponibilizar ao Agente Fiduciário 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, 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;

(vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 15.1 abaixo deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(viii) observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

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

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xii) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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;

(xv) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xvi) 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 junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xvii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

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

(xix) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xx) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, responsabilizando-se perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização;

(xxi) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xxii) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar a declaração prevista no Código ANBIMA de Ofertas Públicas. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxiii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência;

(xxiv) zelar para que os Créditos Imobiliários sejam identificados, atendam os critérios de elegibilidade previstos neste Termo de Securitização e sejam adquiridos até a data de integralização dos CRI.

10.2. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver; e

(iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

10.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.4. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com a opinião legal da operação, os documentos

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

10.5. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, 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 de que seja parte 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) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;

(vi) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(vii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

(viii) os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se e permanecerão 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(ix) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(x) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

B3;

(xi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

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

(xiii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiv) os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(xv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xvi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xvii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(xviii) 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;

(xix) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

(xxi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xxii) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xxiii) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(xxiv) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(xxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-Brasil;

(xxvi) seu registro na CVM encontra-se devidamente atualizado;

(xxvii) assegurará a existência e a validade à Garantia vinculada à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização; e

(xxviii) assegurar que a CCI seja registrada e atualizada na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

10.6. Obrigações quanto à Oferta. a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, com auxílio de um assessor legal contratado para tanto, os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA XI – DO AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

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

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

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

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

(v) 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 uma vez que recebeu cópia eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures assinada pelo Fiadores e pela Garantidora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade desta modalidade de garantia após o recebimento da Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no Cartório RTD (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos prazos previstos nos Documentos da Operação. A garantia fidejussória dos Fiadores, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em favor terceiros; recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;

(viii) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme tabela descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(x) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(xi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** 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; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

11.3. Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Investidores.

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

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

(v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam enviados ao Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

(xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

(xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula XIV abaixo;

(xiv) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

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

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

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 Resolução CVM 17;

(xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/© nº 01/21 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula XV abaixo; e

(xxii) fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do evento de resgate da totalidade dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para a baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial Investidores para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, caberá 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. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomara de acordo com o quórum previsto na Cláusula 14.12.

11.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

comprovada a utilização integral dos recursos, a remuneração deverá ser paga pela Devedora.

11.5.2. Caso a Operação de Securitização seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou pela Devedora a título de *"abort fee"* até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.5.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

11.5.4. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução da Garantia, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de 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, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida no âmbito desta Cláusula XI, 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 acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.5.6. 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), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

11.5.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos, proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou da Garantidora e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou pelos Fiadores e/ou por Garantidora e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.5.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

11.5.10. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.5.11. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA XII – CONTA CENTRALIZADORA

12.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

12.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título diverso daquele daqueles autorizados pelos Investimentos Permitidos.

12.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação.

12.4. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

CLÁUSULA XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

13.1. Eventos de Insolvência da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.6.2 acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará, conforme aplicável, a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos das Cláusulas **Error! Reference source not found.** e 13.1.7 abaixo, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

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

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

13.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 13.1 acima e na Cláusula 13.1.2 abaixo e de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado da 9.6.2 acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.1.2. Eventos de Descumprimento da Securitizadora Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.6.2 acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar eventual liquidação do Patrimônio Separado. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos das Cláusulas 13.1.5 e 13.1.6 abaixo, para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;

(ii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

(iii) caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; ou

(iv) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à Administração Pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

13.1.3. Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.1.2 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

13.1.4. Nos termos do artigo 31 a Lei 14.430, na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do patrimônio separado, em nome e por conta dos Titulares de CRI, e convocará Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração, observado o disposto no § 3º do artigo 22 da Lei 14.430.

13.1.5. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 13.1 ou 13.2 abaixo, na forma do parágrafo segundo do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores. A Assembleia Especial de Investidores deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação presentes, 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 mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.1.5.1. Na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos previstos no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31, da Lei 14.430.

13.1.6. A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Especial de Investidores deverão nomear 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 nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do respectivo Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.1.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

13.2. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, ainda que não compareçam na assembleia acima referida, ou que tenham exarado voto contrário, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora diretamente em razão da decisão dos Titulares de CRI pela liquidação do Patrimônio Separado, ressalvado se a Emissora tiver agido com culpa ou dolo.

13.2.1. A Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

13.3. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues pela Emissora, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA XIV – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81, que poderão ser

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.2. A assembleia geral poderá ser individualizada por série ou conjunta, sendo que: **(i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das séries e não afetar adversamente os direitos da outra série, será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(ii)** nas demais hipóteses aplicáveis, será realizada Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável, conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação

14.3. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, exceto conforme previsto na Cláusula 11.5 acima.

14.3.1. No caso da Assembleia Especial de Investidores ser convocada pelo Agente Fiduciário ou por Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14.3 acima a convocação deverá ser dirigida à Emissora a qual, por sua vez, deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas do(s) requerente(s), salvo se a referida assembleia assim convocada deliberar em contrário.

14.4. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada, mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação, e será instalada nos termos da Cláusula 14.5 abaixo, exceto nos casos previstos na Cláusula XI e Cláusula XIII acima.

14.4.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, deverão ser serão disponibilizados, 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, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

14.4.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especiais de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.4.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão **(i)** encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), sendo que as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI que sejam disponibilizados pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e **(ii)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

14.4.4. Será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60 e, conforme aplicável, da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada, conforme Cláusula 9.6.3 acima.

14.4.5. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na Cláusula 14.4 acima.

14.4.6. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula 13.1.7 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.4.7. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI e/ou à Devedora.

14.5. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, ressalvado o disposto na Cláusula XIII.

14.6. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.7. A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á **(i)** no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião; **(ii)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores

14.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.9. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário ou da Emissora presente à Assembleia Especial de Investidores; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares de CRI vierem a indicar.

14.10. Exceto se previsto de outra forma neste Termo, todas as deliberações, inclusive àquelas referentes a hipóteses de renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), serão tomadas, por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Fica certo e ajustado que, caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada de forma separada entre as séries, serão considerados apenas os CRI em Circulação da respectiva Série para fins de cômputo do quórum.

14.11. Dependerão de deliberação em Assembleia Especial de Investidores, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, a modificação das condições dos CRI, assim entendida: (i) *quórum* e as regras aplicáveis às Assembleias Especiais de Investidores; (ii) redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração e Atualização Monetária dos CRI 2ª Série; (iii) alteração de datas de pagamento da Remuneração e/ou amortização dos CRI; (iv) alteração das Datas de Vencimento; (v) criação de evento de repactuação; (vi) alteração dos procedimentos e condições do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura) e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vii) alteração ou exclusão de Eventos de Inadimplemento; e/ou (viii) alteração de ou diminuição de direitos decorrentes das Garantias**.**

14.12. A deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

14.13. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação.

14.14. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 13, acima, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

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

14.15.1. Como alternativa à Assembleia Especial de Investidores as deliberações da Assembleia Especial de Investidores poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, caso em que os Titulares de CRI terão até 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, para manifestação.

14.16. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia Especial de Investidores, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de março de cada ano; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 20.4 e seguintes.

14.17. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Investidores ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos aqui previstos) e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Investidores.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

14.18. A Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Investidores serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos da Escritura, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

14.19. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

CLÁUSULA XV – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

15.1. As despesas flat (*i.e.*, aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas *Flat*"), e todas as despesas recorrentes, conforme previstas na Escritura, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, 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 ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

15.2. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) contratação de plataformas e dos prestadores de serviço tais como: custodiante, escriturador, auditor independente, Agente Fiduciário, servicer, empresa medidora de obra, dentre outros que sejam necessários para a realização de assembleias ou de qualquer necessidade relacionado ao bom andamento da gestão patrimônio separado;

(vi) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos cri, limitado a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação da operação; (iii) R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a devedora e que também envolvam a virgo no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) para cada verificação de *covenants*, esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. as parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Virgo Soluções Financeiras Ltda, inscrita no CNPJ nº 21.760.017/0001-17; e

(vii) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

15.3. Sem prejuízo do item 15.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

15.4. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Securitizadora, mediante orientação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

15.6. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado.

15.7. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

15.8. Fundo de Despesas. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de **(i)** conforme descrito no Anexo VI da Escritura, para o pagamento de Despesas Flat; e **(ii)** R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Emissora ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização.

15.8.1. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora, à Devedora neste sentido, a Devedora irá 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 do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

15.8.2. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

15.8.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

15.8.4. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora, e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

15.8.5. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Devedora, por meio de envio de extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.

15.8.6. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

15.8.7. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

15.8.8. Em caso de não recebimento de recursos da Devedora nos termos da Cláusula 15.8.1 acima, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente deverá ser observado o disposto na Cláusula 15.8.10 abaixo. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

15.8.9. O Titular de CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na Cláusula 15.8.10 abaixo, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular de CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

15.8.10. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.8.11. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.8.12. No caso de que trata a Cláusula 15.8.10 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

este fim.

15.8.13. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos prestadores de serviço, 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, exceto em caso de disposição específica diversa.

15.8.14. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas relacionadas à referida Taxa de Administração, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

15.8.15. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

15.9. Obrigação de Indenização. Nos termos da Escritura, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário ("Partes Indenizadas") por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

15.10. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios–

CLÁUSULA XVI – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

16.1. Os Titulares de 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, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

16.2. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais.

16.2.1. Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.2.2. Pessoas jurídicas: Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

16.2.3. Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.2.3.1. IRRF – Antecipação: O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.

16.2.3.2. Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução Normativa nº 1.585.

16.2.3.3. Tributação corporativa: Não obstante a dispensa 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 submetidos à tributação corporativa aplicável.

16.2.3.4. Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas 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. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução Normativa nº 1.585.

16.2.3.5. Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa nº 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa 1.585).

16.2.3.6. PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

16.2.3.7. Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

16.3. Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais.

16.3.1. Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585.

16.3.2. Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014 e que não sejam domiciliados em JTF 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 JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

16.3.3. Isenção sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

16.4. Conceito JTF.

16.4.1. Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

16.4.2. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei nº 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.

16.5. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio.

16.5.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16.6. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos.

16.6.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16.7. Discussões Legislativas.

16.7.1. Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

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

17.2. 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 no Anexo VIII, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

17.3. Para os efeitos desta cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário.

17.4. Os fatores de risco relacionados à Emissora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos principais riscos de mercado", incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM", buscar "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO" no campo disponível. Em seguida acessar "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO" e posteriormente no campo "categoria" selecionar

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

"Formulário de Referência", e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

CLÁUSULA XVIII – DA PUBLICIDADE

18.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como 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 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 parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

18.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou 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 XIX – DO REGISTRO DO TERMO

19.1. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

20.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

20.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

20.4. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Investidores ou de consulta aos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI, sempre que: **(i)** tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, sem limitação, a CVM, a ANBIMA e a B3; **(ii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, incluindo a Emissora e os prestadores de serviço, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritas neste Termo de Securitização; e/ou **(iv)** verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

20.4.1. As alterações referidas na Cláusula 20.4 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

20.4.2. Para além das hipóteses previstas na Cláusula 20.4 acima, as Partes reconhecem e concordam desde já que o presente Termo de Securitização poderá ser aditado sem que haja qualquer aprovação pelos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive emissão ou revogação de legislação ou regulamentação, ou decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

20.5. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

20.6. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.8. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA XXI – DAS NOTIFICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(i) Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
São Paulo – SP, CEP 05501-900
At: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI
CEP 04.534-004– São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

21.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

21.3. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. As comunicações feitas 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) ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

21.4. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver o seu endereço alterado, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

21.5. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 21.4 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

CLÁUSULA XXII – LEI APLICÁVEL E FORO

22.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.2. LGPD; Proteção de Dados. A Emissora consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

22.3. Assinatura digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, vbem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

certificação digital capazes de validar a autoria,órt bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

22.4. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, para um só efeito legal, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 04 de março de 2024.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: Procuradora



Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Procurador

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A



Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora



Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
131E72701175497...

Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
CPF: 419.395.988-00

DocuSigned by:
Giovanna Zanellato Marques
8A20A1B59C364B0...

Nome: Giovanna Zanellato Marques
CPF: 254.335.528-61

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Cronograma de Pagamentos CRI 1ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	16/09/2024	0,0000%	NÃO
2	17/03/2025	0,0000%	NÃO
3	15/09/2025	0,0000%	NÃO
4	16/03/2026	0,0000%	NÃO
5	15/09/2026	0,0000%	NÃO
6	15/03/2027	33,3333%	NÃO
7	15/09/2027	0,0000%	NÃO
8	15/03/2028	50,0000%	NÃO
9	15/09/2028	0,0000%	NÃO
10	15/03/2029	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos CRI 2ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	16/09/2024	0,0000%	NÃO
2	17/03/2025	0,0000%	NÃO
3	15/09/2025	0,0000%	NÃO
4	16/03/2026	0,0000%	NÃO
5	15/09/2026	0,0000%	NÃO
6	15/03/2027	0,0000%	NÃO
7	15/09/2027	0,0000%	NÃO
8	15/03/2028	33,3333%	NÃO
9	15/09/2028	0,0000%	NÃO
10	15/03/2029	50,0000%	NÃO
11	17/09/2029	0,0000%	NÃO
12	15/03/2030	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos CRI 3ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	16/09/2024	0,0000%	NÃO
2	17/03/2025	0,0000%	NÃO
3	15/09/2025	0,0000%	NÃO
4	16/03/2026	0,0000%	NÃO
5	15/09/2026	0,0000%	NÃO
6	15/03/2027	0,0000%	NÃO
7	15/09/2027	0,0000%	NÃO
8	15/03/2028	33,3333%	NÃO
9	15/09/2028	0,0000%	NÃO
10	15/03/2029	50,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

11	17/09/2029	0,0000%	NÃO
12	15/03/2030	100,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANEXO II
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO., sociedade por ações, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") em até 3 (três) séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre **(a)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(c)** a Conta Centralizadora; **(d)** pelo Fundo de Despesas; **(e)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI;

(ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, atualidade e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade, atualidade e suficiência das informações 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.

(v) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANEXO III
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Custodiante"), nomeada nos termos da Escritura de Emissão de CCI firmado em [●] de [●] de 2024 com a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora") e a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 19.164.554/0001-52, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em [●] de [●] de 2024 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da CCI e **(ii)** com a custódia do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme **Error! Reference source not found.** do Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão
Número da Série: Três Séries
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: [●] ([●]) CRI.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a inexistência 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

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

_____
Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANEXO V
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço						
Moder Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	236.940	Avenida Onze de Junho nºs 925, 927, 933, 935, 937, 945, 949, 951 (casas nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8), 953 e 957, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE ONZE DE JUNHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	sim	Não	11.831.000	6%	Não
Modern Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	278.538	Rua Princesa Isabel nºs 202/208 e 226/232, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE PRINCESA ISABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.225.000	2%	Não
My One Estação Fradique Coutinho	10º da cidade de São Paulo	161.929	Rua Potiguar Medeiros nºs 67 e 81, no 45º Subdistrito – Pinheiros, Cidade de São Paulo	ONE POTIGUAR MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.007.000	1%	Não
Nex One Vila Nova	4º da cidade de São Paulo	202.816	Avenida Santo Amaro nºs 1.386, 1.390, 1.408 e 1.420, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	NEX ONE VILA NOVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	14.300.000	8%	Não
My One Estação Japão Liberdade	1º da cidade de São Paulo	133.338	Rua Américo de Campos nº 39, no 2º Subdistrito – Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE AMÉRICO DE CAMPOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.286.000	1%	Não
Edge Cambuí	1º -da cidade	148.601	Avenida Maria Monteiro nº 741, Lote 026-UNI,	ONE MARIA MONTEIRO	Sim	Não	10.000.000	5%	Não

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço						
	de Campinas		Quadra 13, Quarteirão 00087, em Cambuí, Campinas, Estado de São Paulo	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA					
My One Estação Perdizes	2º da cidade de São Paulo	26.611	Avenida Sumaré nº 85, com fundos para Rua Turiassu sem número, no 19º Subdistrito - Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE DI 45 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.025.000	2%	Não
My One Estação Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	284.545	Avenida Santo Amaro nº 3.651 e 3.665, no 30º Subdistrito – Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE DI 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	6.362.000	3%	Não
Nex One Paraiso	1º da cidade de São Paulo	135.786	Rua Cubatão nºs 664, 666/666A, 674, 678, 686, 688/690 e 706 e Rua Estela nºs 213/215, 233 e 235, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, Cidade de São Paulo	ONE DI 9 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	884.000	0,5%	Não
Nex One João Cachoeira	4º da cidade de São Paulo	204.522	Rua João Cachoeira nºs 1.712, 1.714, 1.722 e s/nºs, e à Rua Doutor Fadlo Haidar nºs 38, 48 e 54, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE JOÃO CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.280.000	2%	Não
Nex One Aimberê	2º da cidade de São Paulo	139.629	Rua Aimberê nºs 426, 436 e 448 e Rua Cayowaa nº 571, no 19º Subdistrito – Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE AIMBERÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Sim	Não	13.800.000	7%	Não

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço						
Atmos	14º da cidade de São Paulo	246.082	Rua Inhambu nºs 1.177, 1.185, 1.197 e 1.213, esquina com a Avenida Pavão nº 464, 24º Subdistrito - Indianópolis, Cidade de São Paulo	ONE INHAMBU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	5.200.000	3%	Não
Nex One JK	4º da cidade de São Paulo	207.150	Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nºs 451 e 457, com frentes também para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e Rua João Cachoeira, na quadra completada pelas Ruas Professor João Brito e Príncipe Real, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 28 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	16.500.000	9%	Não
My One Estação Conceição	8º da cidade de São Paulo	208.011	Avenida Leonardo da Vinci nºs 392, 396/400, 406, 410, 414 e 420 da Vila Guarani, em Jabaquara - 42º Subdistrito, Cidade de São Paulo	RB LEONARDO DA VINCI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.400.000	7%	Não
Nex One Artur Prado	1º da cidade de São Paulo	138.422	Rua Artur Prado nº 456, no 2º Subdistrito - Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE DI 35 EMPREEENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	14.500.000	8%	Não
Nex One Pererira Coutinho	4º da cidade de São Paulo	207.745	Avenida Santo Amaro s/nº, nº 87 e nºs 1.013, 1.015 e 1.019, no 28º Subdistrito – Jardim	ONE DI 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	11.600.000	6%	Não

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço						
			Paulista, Cidade de São Paulo						
My One Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	246.055	Rua Mirassol nºs 297, 313, 315, 325, 333 e 341, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE MIRASSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	10.000.000	5%	Não
Cidade Jardim	13º da cidade de São Paulo	110.250	Avenida Cidade Jardim, no 20º Subdistrito Jardim América, Nesta Cidade de São Paulo	One Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	27.000.000	14%	Não
Joaquim Floriano	4º da cidade de São Paulo	203.706	Rua Joaquim Floriano, n.ºs 342/350 334/336 e 328/326 e à Rua Virgilio Várzea n.º 135, no 28º Subdistrio – Jarim Paulista, São Paulo	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	9.400.000	5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	57.694	Alameda Itú, n.º 235, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	199.299	Alameda Itú, n.º 225, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	96.053	Alameda Itú, n.º 251, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2%	Não

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANEXO VI
CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS							
Imóvel Lastro	**Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para cada Imóvel Lastro**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
		2024	**2024**	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**
My One Estação Fradique Coutinho	1%	**R$20.700.000,00**	**R$31.500.000,00**	**R$31.500.000,00**	**R$31.500.000,00**	**R$36.200.000,00**	**R$36.200.000,00**
Nex One Vila Nova	8%						
My One Estação Japão Liberdade	1%						
Edge Cambuí	5%						
My One Estação Perdizes	2%						
My One Estação Campo Belo	3%						
Nex One Paraiso	0,5%						

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Nex One João Cachoeira	2%
Atmos	3%
Nex One JK	9%
My One Estação Conceição	7%
Nex One Artur Prado	8%
Nex One Pererira Coutinho	6%
My One Vila Clementino	5%
Cidade Jardim	14%
Joaquim Floriano	5%
Alameda Itú (matrícula 57.694)	2%
Alameda Itú (matrícula 199.299)	2%
Alameda Itú (matrícula 96.053)	2%

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2020	R$ 48.879.421
01 a 12 de 2021	R$ 131.445.545
01 a 12 de 2022	R$ 148.617.036
Total	R$ 328.942.002

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO VII
EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

TABELA ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

T

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 9.095.000,00	**Quantidade de ativos:** 9095
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A.,LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINSITRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 216.479.000,00	**Quantidade de ativos:** 216479
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,834% a.a. na base 252. **IPCA + 8,215% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) Cessão Fiduciária: constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) Fiança: Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) Aval DFR: . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) Aval ISL: . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada nº38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas:A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 9100
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária: Dos direitos creditórios (III) Fundo de reserva: retenção mensal de R$ 240.000,00 reais até o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva (IV) Fundo de despesa: constituído para fazer frente às Despesas da Operação

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500000
Data de Vencimento: 13/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas,	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 47000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestados pelas Avalistas, conforme definido nos Documentos da Oferta; (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 45.254.000,00	**Quantidade de ativos:** 45254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 542.426.000,00	**Quantidade de ativos:** 542426
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

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

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 6.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 6610
Data de Vencimento: 11/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Volume na Data de Emissão: R$ 12.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 12900
Data de Vencimento: 24/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) de 8.505.000 milhões de quotas de emissão da Sociedade que titula e que venha a titular, representativas da totalidade do capital social da Sociedade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) Fiança: ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7° mês contato da data de emissão, o que ocorrer primeiro.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: CESAR AUGUSTO RIBAROLLI PARIZOTTO e PACALU PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do contrato de Cessão Fiduciário (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matriculas n° 227.959, matrícula n° 227.960, matricula n° 218.683 e matricula n° 218.684, todos registrado no 8° registro de imóveis de Curitiba/Paraná. (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria comprometesse a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direito creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/10/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A. (II) Fundo de despesa: Será utilizado para pagamento de eventuais despesa, e será no valor inicial de 50.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede fiduciariamente o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, de matrícula 15.091, registrado no cartório do 1° Ofício de Porto dos Gaúchos/MT.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de n° 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 100.000,00 mil reais; (VI) Fundo de Obra: Terá como valor inicial, 3.000.000,00 milhões de reais; (VII) Fundo de Reserva: Terá como valor inicial, 420.000,00 mil reais;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 20/01/2028
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 10/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: A ser constituída;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 37.243.000,00	**Quantidade de ativos:** 37243
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 47.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 47400
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 222.194.000,00	**Quantidade de ativos:** 222194
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 47.023.000,00	**Quantidade de ativos:** 47023
Data de Vencimento: 26/11/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 17.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 17800
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 55.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 55300
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANBIMA
Agente Fiduciário

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.121.000,00	**Quantidade de ativos:** 21121
Data de Vencimento: 24/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO; ADILSON BATISTA PRADO; FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.530.702/0001-45; EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.815.662/0001-83; STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 33.411.262/0001-06; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva - Alienação Fiduciária sob condição suspensiva sobre o imóveis objeto das matrículas n°99.976; 99.977; 99.985; 99.986; 100.000; 100.001; 100.003; 100.007; 100.009; 100.013; 100.014; 100.016; 100.017; 100.019; 100.020; 100.022; 100.025; 100.026; 100.027; 100.028; 100.029; 100.032; 100.033; 100.035; 100.037; 100.038; 100.039; 100.041; 100.046; 100.047; 100.070; 100.071; 100.073; 100.075; 100.076; 100.079; 100.080; 100.082; 100.084; 100.090; 100.095; 100.098; 100.100; 100.101; 100.102; 100.103; 100.104; 100.105; 100.106; 100.107; 100.110; 100.111; 100.112; e 100.124, originárias do desmembramento da matrícula-mãe nº 40.757 do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, referente à 2º Circunscrição Imobiliária. (iii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas as 100% das ações da Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A, , inscrita no CNPJ sob o nº 22.778.466/0001-55; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob Condição Suspensiva - a Devedora cedeu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Cedente com a posse direta) dos seguintes direitos e recebíveis de sua titularidade a totalidade dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos da venda dos imóveis implantados no Empreendimento, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizados por meio de cada contrato de compra e venda, entre a Cedente e os respectivos adquirentes incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos a tais recebíveis, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas com relação aos recebíveis retromencionados; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 2.291.665,34	**Quantidade de ativos:** 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 9.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 9500

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 9400
Data de Vencimento: 21/02/2028	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. **IPCA + 14% a.a. na base 252.**
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 90.508.000,00	**Quantidade de ativos:** 90508
Data de Vencimento: 22/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 362.151.000,00	**Quantidade de ativos:** 362151

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 17/12/2029
Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 17.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 17233
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula nº53.420, registrado no 1° cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping: Aliena o domino útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 8.389.090,26	**Quantidade de ativos:** 8908
Data de Vencimento: 13/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 17/09/2027
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 12.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 12600
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 250.019.000,00	**Quantidade de ativos:** 250019
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: 106% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/11/2026	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 8200
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 14.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 14700
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 197.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 197403
Data de Vencimento: 22/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 450.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 27/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 95.423.000,00	**Quantidade de ativos:** 95423

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 15/12/2034
Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 2.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 127.787.000,00	**Quantidade de ativos:** 127787
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Série: 3	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 193.631.000,00	**Quantidade de ativos:** 193631
Data de Vencimento: 21/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 21/05/2025
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 5200

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 4	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 189.837.000,00	**Quantidade de ativos:** 189837
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 49.658.598,81	**Quantidade de ativos:** 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 97.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 97.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 111.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes no Anexo IV da Escritura de Debêntures, os Relatórios de Medição de Obra, bem como os Cronogramas Físico Financeiros. Adicionalmente os documentos relevantes e necessários à verificação da transferência dos recursos da Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos na cláusula 4.3.1 do Termo de Securitização. Ficando certo que se a Destinação for alvo de Aquisição dos imóveis lastro do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidos os seguintes documentos: (i) Cópias das Escrituras de Compra e Venda; e (ii) Matrículas atualizadas constando o devido registro da escritura de compra e venda; - Balancete Trimestral da SPE Garantidora, referente ao 2º e 3º trimestres de 2021; - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; - Relatório de Rating de todos os períodos da emissão, quais sejam o 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2021 e 1º Trimestre de 2022; e - Relatório de gestão contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de março a setembro de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Série: 215	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 217	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 63.162.802,58	**Quantidade de ativos:** 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6ºandar e Anhanguera;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 43.703.000,00	**Quantidade de ativos:** 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 283	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Relatório de Acompanhamento da destinação dos recursos na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO), referente à primeira verificação da destinação; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de agosto 2021 a fevereiro de 2022; - Envio da comprovação do Montante da Cessão Fiduciária, sendo a soma da Agenda Mínima (conforme definida abaixo) e do valor retido na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora (exceto pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva) seja equivalente a, no mínimo, diferença entre 100% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas e 70% do valor de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel; - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 133.041.000,00	**Quantidade de ativos:** 133041
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANBIMA
Agente Fiduciário

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 114.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 31.647.000,00	**Quantidade de ativos:** 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI de Barueri/SP; - Contrato de Cessão, devidamente registrado nos RTD's de Barueri/SP e São Paulo/SP; e - Relatório de Gestão, constando a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Ativo: CRI	
Série: 375	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 37.220.000,00	**Quantidade de ativos:** 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório dos Índices Financeiros com memória de cálculo compreendendo todas as rubricas e, ainda, declaração de Diretor da Emitente e das Avalista atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Cédula referente ao ano de 2022; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Informações Trimestrais da Cardoso 432 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. e Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda - Ref. 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; - Laudo de Avaliação dos imóveis, devidamente atualizado; - Cálculo dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras referente ao 1° e 2° semestres de 2022; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a outubro de 2022; - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a novembro de 2022; - verificação do Fundo de Despesas referente ao mês de novembro de 2022; - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022; - relatório gerencial incluindo as informações a respeito dos valores a serem recebidos nos termos do Acordo de SCP, que deverá ser enviado com cópia para Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ-ME sob o nº 17.409.378-0001-46, e que será contratada para prestação de serviço de supervisão e controle do recebimento dos direitos creditórios nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis 121.876 e 53.658 referente ao ano de 2022; - Apólice de seguro de responsabilidade civil e do seguro de riscos de engenharia referente ao ano de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado nos RTDs competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTDs competentes	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	**Emissão:** 4

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Volume na Data de Emissão: R$ 49.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.001.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Conformidade, atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, referente ao exercício social de 2021; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além das demonstrações financeiras da Fiadora, acompanhadas da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações; - Relatório de Rating, 1º Trimestre de 2022; - Cópia de	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

suas informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, referente ao 1º Trimestre de 2022; - Verificação do Índice Financeiro, 1º Trimestre 2022; - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro e fevereiro de 2022; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 393	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 7.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 72600
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 395	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.948.900,00	**Quantidade de ativos:** 49489
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANBIMA
Agente Fiduciário

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 85.766.000,00	**Quantidade de ativos:** 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 24/09/2029	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março a junho de 2022; - Apólice de Seguro de Obras - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD SP Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 108.301.000,00	**Quantidade de ativos:** 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre de 2022 e ao 2º semestre de 2022; - Cópia do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo I da Escritura de Emissão, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatório de medição de obras; Período de referência 1º Semestre de 2022 - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Demonstrações financeiras do respectivo exercício social acompanhadas do relatório dos auditores independentes dos Avalistas referente ao ano de 2022.	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 16/02/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, referente aos meses de janeiro a outubro de 2022; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - Relatório com as seguintes informações dos Créditos Imobiliários: (a) parcelas que tenham sido pagas (i) nas respectivas datas de vencimento,(ii) antecipadamente e (iii) com atraso; (b) descrição das parcelas em atraso divididos por faixa; (c)administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) descrição dos pagamentos antecipados, referente ao mês de dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyin, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyin, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	**Emissão:** 4

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Volume na Data de Emissão: R$ 154.120.000,00	**Quantidade de ativos:** 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos cartórios de Itajaí/SC e São Paulo/SP; - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quoata; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. **IPCA + 13% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrada nos RTD GO; RTD SP e RTD Catalão/GO; - Relatório de Gestão referente aos meses de maio a setembro de 2022; - Evidência de Finalização do processo de licenciamento ambiental do empreendimento perante o IPHAN; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2022; - Demonstração Financeira da garantidora (COPESO) referente a 2023;	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.049.100,00	**Quantidade de ativos:** 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.176.100,00	**Quantidade de ativos:** 51761
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.235.000,00	**Quantidade de ativos:** 42350
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 452	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.368.100,00	**Quantidade de ativos:** 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.573.900,00	**Quantidade de ativos:** 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.368.100,00	**Quantidade de ativos:** 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.573.900,00	**Quantidade de ativos:** 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.719.600,00	**Quantidade de ativos:** 47196
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 457	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.861.500,00	**Quantidade de ativos:** 38615
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 458	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 8.855.000,00	**Quantidade de ativos:** 88550
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 459	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 7.245.000,00	**Quantidade de ativos:** 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 481	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açucar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente ao	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

período encerrado em julho de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Destinação de Recurso referente de julho à Janeiro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;
Garantias: (i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 498	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.856.000,00	**Quantidade de ativos:** 10856
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 499	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.534.000,00	**Quantidade de ativos:** 2534000

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 25/08/2026
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.670.734,37	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 15/12/2017	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 8.586.697,29	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 6.554.408,28	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 10.025.603,40	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.
Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.879.931,42	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 63.526.419,35	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 7.058.491,04	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 30.613.629,17	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.300.044,40	**Quantidade de ativos:** 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - envio do seguro do imóvel, com endosso prevendo a Cessionária como única e exclusiva beneficiária, renovado em 01.07.2022.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii)inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 32.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 32590
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Protocolo de registro da Escritura de Emissão Junto à JUCERJA; - Relatório trimestral de rating, referente ao 4º trimestre de 2021, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização referência agosto de 2021 a janeiro de 2022, janeiro de 2022 a junho de 2022, junho de 2022 a janeiro de 2023; e - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 5.752.000,00	**Quantidade de ativos:** 5752
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANBIMA
Agente Fiduciário

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 230.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2023; Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2023; e Relatório anual de Impacto (para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da Emissão), referente ao período vencido em 07.2022.	
Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas, acompanhado da memória de cálculo, elaborada pela Devedora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos índices financeiros, referente ao exercício social de 2021; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a setembro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 315.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, referente aos períodos encerrados em janeiro de 2022 e em julho de 2022; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 102.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.
Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021; - Relatório de Garantia, referente aos meses de Novembro 2021 a Março 2022; e - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 46.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 90
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes; e - Contrato de Cessão Fiduciária celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 25.664.000,00	**Quantidade de ativos:** 25664
Data de Vencimento: 25/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 337.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 32.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 32200
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 137
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 75.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 75140
Data de Vencimento: 19/07/2032	
Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente n° 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 179.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 179027
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 48.130.000,00	**Quantidade de ativos:** 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na Junta Comercial; - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 54.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 54400
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 25.175.836,47	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente, devidamente registradas nos RGIs competentes.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3° gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matricula 17.598, livro 2° do RGI da comarca de São Manuel - SP.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 13/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 17.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 17600
Data de Vencimento: 22/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 134.073.000,00	**Quantidade de ativos:** 134073
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta n° 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 91.337.000,00	**Quantidade de ativos:** 91337
Data de Vencimento: 04/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 130.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 130000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula n° 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula n° 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula n°19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 178

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 05/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente a totalidade dos direitos sobre os saldos positivos e emais valores creditados, que venham a ser creditados, recebidos ou depositados ou mantidos na Conta Vinculada, presentes e/ou futuros, principais ou acessórios, a qualquer tempo, durante a vigência do presente Contrato da Conta Vinculada; (ii) Aval - prestado pelos avalistas (a) BRG BRASIL GERADORES LTDA., inscrito no CNPJ: 04.675.878/0001-88, (b) GRID GERADORES E LOCAÇÃO LTDA., inscrito no CNPJ: 27.379.581/0001-70, (c) CASA GRANDE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ: 31.973.034/0001-96, (d) ÂNCORA SIDERÚRGICA NORTE LTDA, inscrito no CNPJ: 27.317.546/0001-27, (e) SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrito no CNPJ: 49.105.706/0001-07, (f) MARIANA CRISPIM OLIVEIRA EL HOMSI (g) SILVIO DE OLIVEIRA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas: SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 49.105.706/0001-07, ESTN PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.967.518/0001-	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

10, a MFH PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.366.950/0001-56, PACKEM TÊXTIL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.553.302/0001-12, MARCOS VINÍCIUS SPITZNER FILHO, SÍLVIO OLIVEIRA, LÁZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86 e 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, (b) a Conta Vinculada, em que os recursos decorrentes do pagamento do Contrato de Fornecimento Yara cedido fiduciariamente pela Cedente deverão ser depositados, (c) os direitos creditórios mantidos e a serem mantidos na Conta Vinculada, a qualquer tempo, independentemente da situação em que se encontrem, mesmo enquanto estiverem pendentes em virtude de processo de compensação bancária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 84.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 84000
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 44.474.000,00	**Quantidade de ativos:** 44474
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 23/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a titularidade de todos os direitos atuais ou futuros, sobre as contas vinculadas n.º 615-7, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário e 618-1, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário bem como da titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, nas Contas Vinculadas provenientes das vendas de produtos: (a) aos clientes que tenham suas cobranças feitas por meio de boletos bancários; e (b) aos clientes, nos termos dos respectivos contratos de fornecimento de produtos, cujos pagamentos são realizados, por meio de boletos, TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pelo Banco Central do Brasil, obrigatoriamente liquidados nas Contas Vinculadas, de movimentação restrita pela Credora, nos termos do Contrato de Depósito, bem como da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, depositados nas Contas Vinculadas, nas quais serão creditados os Pagamentos Clientes, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 64.675 da 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 51.026.000,00	**Quantidade de ativos:** 51026
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: 115% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias:	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 83.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 107.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 65

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANBIMA
Agente Fiduciário

Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 62.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 180.973.000,00	**Quantidade de ativos:** 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 12.033.000,00	**Quantidade de ativos:** 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 13.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 13600
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 145.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 145000

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 15/07/2042
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 14.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 14900
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 4.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 4400
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 65.927.000,00	**Quantidade de ativos:** 65927
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 285.641.000,00	**Quantidade de ativos:** 285641
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula n° 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula n° 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula n°19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 111.064.000,00	**Quantidade de ativos:** 111064
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4367% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 276.885.000,00	**Quantidade de ativos:** 276885

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 17/02/2031
Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 522.073.000,00	**Quantidade de ativos:** 522073
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Data de Vencimento: 24/11/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 339.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 339625
Data de Vencimento: 16/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 104.936.000,00	**Quantidade de ativos:** 104936
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9443% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 50.799.000,00	**Quantidade de ativos:** 50799
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7641% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 126.901.000,00	**Quantidade de ativos:** 126901
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 143.228.000,00	**Quantidade de ativos:** 143228
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 881.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 881290
Data de Vencimento: 15/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 96	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária	

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ANEXO VII
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 Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiro.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora e/ou 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 Emissora e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

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

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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 patrimônios são administrados separadamente.

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos investidores.

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 deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

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 financeira 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.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, na hipótese de não pagamento das Despesas pela Devedora, ou desvio do pagamento efetuado, haverá perdas para os Titulares de CRI, na medida em que as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, pelos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescer aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *gross-up* dos novos tributos.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento.

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em caso de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários, de modo que terão seu horizonte original de investimento reduzido.

Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário.

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

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

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

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

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

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

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

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

(e) riscos da Oferta

Falta de liquidez dos CRI.

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

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

Adicionalmente, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, tendo em vista que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de público-alvo previstas no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, no artigo 51, parágrafo segundo da Resolução CVM 60, e no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Não há qualquer garantia de que o Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, podendo a alienação dos CRI causar prejuízos ao seu titular.

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

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder da Oferta poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Risco de formalização.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na constituição, originação e na formalização dos Créditos Imobiliários ou eventuais restrições de natureza legal ou regulatória podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Falhas de formalização da Fiança poderão torná-la ineficaz e os Titulares de CRI poderão ser afetados de forma adversa, em caso de inadimplemento da Devedora.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

A concessão de crédito representado pelas Debêntures lastro dos CRI foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos Titulares de CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir do 30º (trigésimo) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026 (inclusive) e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Adicionalmente, haverá o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

por Evento Tributário; **(ii)** caso ocorra algum dos Eventos de Inadimplemento Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Inadimplemento Não Automático; **(iii)** caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração.

Nesses casos, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Titulares de CRI à referida oferta.

Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a aceitação do percentual mínimo indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, mesmo que os Titulares de CRI não tenham, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante 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 prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais por parte de terceiros. Nesses casos, caso assim deliberado em Assembleia Especial de Investidores pelos Titulares de CRI, a Securitizadora poderá se valer de procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para ressarcimento de prejuízos, por conta e ordem do Patrimônio Separado, o que poderá gerar custos adicionais aos Titulares de CRI.

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e, em certos casos, há a exigência de quórum de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação, 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, o que poderá afetar adversamente o investimento

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

nos CRI. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta.

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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 veracidade, consistência e suficiência 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 nos Prospectos 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 dos Prospectos podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito.

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e aos Fiadores, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, à Devedora e aos Fiadores para além dos que constam deste Termo de Securitização, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI.

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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI.

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures 1ª Série serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures 1ª Série. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI 1ª Série serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI 1ª Série a ser pago ao Titular de CRI dos CRI 1ª Série poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI dos CRI 1ª Série.

Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento.

A Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI dos CRI 2ª Série, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI dos CRI 2ª Série.

Riscos decorrentes da potencial ausência de registro da Aprovação Societária da Devedora perante a JUCESP.

Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenha sido satisfeitos o seguinte requisito: o arquivamento, na junta comercial, da ata da assembleia-geral ou do conselho de administração da emissora, que deliberou sobre a emissão das debêntures. Ainda, como regra geral, atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura. Todavia, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais atos e documentos societários devem ser arquivados nas juntas comerciais competentes dentro do prazo de 30 (trinta) dias contatos da sua assinatura. Considerando que a Aprovação Societária da Devedora ainda não foi registrada perante a JUCESP, não há garantias de que a Aprovação Societária da Devedora será registrada na JUCESP até a data de liquidação da

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Oferta. Caso a Aprovação Societária da Devedora, por qualquer razão, não seja registrada na JUCESP até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas no ato societário em questão, assim como a validade e/ou a eficácia das Debêntures, enquanto este não estiver ou não seja arquivado em junta comercial, o que poderá acarretar um impacto negativo aos Titulares de CRI

Risco de existência, constituição e suficiência das Garantias.

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Garantias. O processo de excussão das Garantias (conforme abaixo definido), tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos titulares dos CRI.

A excussão da Garantia Corporativa Estrangeira (conforme abaixo definido), por sua vez, está sujeita a leis e regulamentos do estado de Delaware, dos Estados Unidos da América. O processo de excussão dessa garantia, portanto, deverá ser conduzido fora do Brasil e poderá ser mais complexo, custoso e demorado, o que pode fazer com que os titulares de CRI demorem a receber os recursos oriundos dessa excussão.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente o percentual das Obrigações Garantidas assumido por cada garantidor. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Ainda, observado que cada garantidor se obrigou perante o limite de 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, os valores obtidos com eventual excussão das Garantias não serão suficientes para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, e, consequentemente, não haverá recursos suficientes para fazer face ao pagamento dos titulares de CRI.

Risco da inexistência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Securitização e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Risco de não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, referidas despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado, e caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares de CRI, por meio da Assembleia Especial de Investidores, aprovarem o aporte de recursos, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em se instalando, na forma prevista no Termo de Securitização, os Titulares de CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário. Portanto, caso a Devedora não aporte os recursos necessários para recomposição do Fundos de Despesas e manutenção dos CRI, a cada ano, existe o risco de os CRI serem resgatados, com a entrega aos Titulares de CRI das Debêntures emitidas pela Devedora.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio.

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme definido no ato de integralização dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização, em função das condições de mercado e desde que aplicado de forma igualitária entre os CRI integralizados em uma mesma data e de uma mesma série. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade 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 de Titulares dos CRI.

(f) riscos relacionados à Emissora

Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta.

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 Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento comprovado das disposições previstas no Termo de Securitização, em decisão judicial transitada em julgado.

A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, praticados com culpa ou dolo, apurados em decisão judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Securitizadora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

A Securitizadora é dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

A Emissora, a Devedora, os Fiadores e a Garantidora estão sujeitos a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora, a Devedora, os Fiadores e a Garantidora estão sujeitos a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Devedora os Fiadores e a Garantidora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar no vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI. Não há garantias de que a Devedora, os Fiadores e a Garantidora terão capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar ou impedir o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ainda, a exequibilidade do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangera depende das limitações e dos procedimentos legais impostos pela legislação da localidade da sede da Garantidora. Dessa forma, em caso de processos de recuperação judicial ou falência da Devedora e de sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, a legislação aplicada para a execução do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira será diferente daquela aplicada para a execução dos demais bens e ativos da Devedora, o que poderá vir a afetar negativamente o valor a ser recebido pelos Debenturistas e, consequentemente pelos Titulares de CRI.

Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos das Debêntures que lastreiam os CRI.

Os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das Remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI.

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

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

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e consequentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos 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 Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação dos Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir 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 os fins de receber os respectivos Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, 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, resultando em prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 30 de setembro de 2023, o capital social

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

da Emissora era de R$$ 44.549.000,00 (quarenta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e nove mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 29,70% (vinte e nove inteiros e setenta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora.

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

Crescimento da Emissora e 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 fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos relativos à Redução dos incentivos fiscais para aquisição de CRIs.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Administração e desempenho da Securitizadora e a importância de uma Equipe Qualificada.

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia securitizadora, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

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: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos de potencial conflito de interesse

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

A presente Oferta está 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 de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII e do artigo 19 do Capítulo VIII do Código de Ofertas Públicas.

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.

Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora.

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

(g) riscos relacionados à Devedora

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Devedora poderá dificultar as vendas da Devedora, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar as vendas da Devedora, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, e o valor de mercado dos terrenos que a Devedora pretende adquirir pode subir, o que poderá impactá-la adversamente

A Devedora mantém uma quantidade de terrenos em estoque razoável para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa a Devedora.

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no mercado paulista de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Risco de existência, constituição e suficiência das Garantias.

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Fianças e do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira.

O processo de excussão da Fiança e do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiras, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle da Emissora. Considerando a limitação de cada um dos Fiadores e da Garantidora de até 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, o produto da

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

excussão pode não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

A excussão do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira, por sua vez, está sujeita a leis e regulamentos do estado de Delaware, Estados Unidos da América. O processo de excussão dessa garantia, portanto, deverá ser conduzido fora do Brasil e poderá ser mais complexo, custoso e demorado, o que pode fazer com que a Emissora e, consequentemente, os Titulares de CRI demorem a receber os recursos oriundos dessa excussão.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Caso os valores obtidos com a excussão das Garantias não sejam suficientes para o pagamento, no todo ou em parte, das Obrigações Garantidas, conforme acima previsto, não haverá recursos suficientes para fazer face ao pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora.

A Devedora controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá. Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos, ter êxito na colocação de valores mobiliários e/ou obtê-los ou

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

emiti-los, conforme o caso, a termos atrativos, o que pode causar um efeito relevante e adverso na Devedora.

A captação de recursos por meio de financiamentos ou mútuos pela Devedora ou de emissão de valores mobiliários no âmbito do mercado de capitais e o refinanciamento de empréstimos existentes são fundamentais para suas operações correntes, para implementação de sua estratégia e para seu crescimento. A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos ou mútuos, ter êxito na colocação de valores mobiliários no mercado e/ou obtê-los ou emiti-los, conforme o caso, a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital ou cumprir suas obrigações financeiras. Os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito e por fatores político-econômicos, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis. Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamentos, mútuos, ter êxito na colocação de valores mobiliários de sua emissão no mercado ou de refinanciar suas dívidas quando necessário ou se não puderem obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, a Devedora pode não conseguir satisfazer suas necessidades de capital, cumprir suas obrigações financeiras ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados operacionais, afetando sua capacidade financeira e consequentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Titulares de CRI.

Risco de Concentração dos Negócios da Devedora no Estado de São Paulo.

Os negócios da Devedora estão concentrados no Estado de São Paulo. Em decorrência disso, a atividade da Devedora é influenciada significativamente pelas condições econômicas e demais características deste Estado. Em 01 de março de 2024, 100% dos empreendimentos imobiliários da Devedora estavam localizadas no Estado de São Paulo e 100% do faturamento se encontravam ou resultava de tal Estado. Em decorrência disso, os negócios da Devedora são sensíveis às condições econômicas e aos demais fatores que afetam o Estado de São Paulo, tais como mudanças nos níveis de renda da população, inclusive em face das modificações e/ou revogações em programas de auxílio governamental (tais como o Bolsa Família e, inclusive o auxílio emergencial concedido pelo governo no âmbito da pandemia de COVID-19), custo de energia, nível de concorrência, imóveis, seguro, impostos, aluguéis, clima, fatores demográficos e disponibilidade de mão de obra. Caso haja desaceleração da economia deste Estado ou ocorram mudanças significativas em quaisquer condições relativas aos fatores acima mencionados, as atividades e os resultados da

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Devedora poderão ser afetados adversamente, consequentemente podendo afetar os titulares dos CRI.

Caso a Devedora não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, ou caso haja um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.

A Devedora tem como prática promover financiamento a seus clientes até a conclusão da fase de construção e os orienta a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, a Devedora continua a financiar esse cliente. Nestes casos, a Devedora busca emitir Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de cessão de crédito, ou de operações estruturadas de securitização de créditos por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"). Residualmente, nos casos em que a Devedora não consiga repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. A Devedora pode não ser capaz de continuar a repassar a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente o seu fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que a Devedora financia os seus clientes, está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o seu fluxo de caixa, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais, o que pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

A Devedora compartilha a propriedade de determinados empreendimentos com outros proprietários os quais podem vir a apresentar interesses divergentes e competitivos em relação aos interesses da Devedora.

Em alguns empreendimentos a Devedora tem a propriedade dos imóveis dividida com outros proprietários (condôminos) cujos interesses podem diferir dos interesses da Devedora. Sendo assim, para determinados atos de gestão previstos nas convenções de condomínio, como, por exemplo, orçamentos anuais, a Devedora depende da anuência desses proprietários para a tomada de determinadas decisões, o que pode gerar impasses e afetar os empreendimentos envolvidos. Adicionalmente, a Devedora está sujeita a potenciais dificuldades financeiras ou falência desses condôminos podendo causar efeito adverso para a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora. Caso a Devedora não seja capaz de atingir quórum suficiente para a aprovação de determinadas deliberações, pode não conseguir implantar adequadamente suas estratégias de negócio, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Ainda, tendo em vista que os critérios para aprovação de projetos dependem da legislação municipal, caso a lei local exija a assinatura e apresentação de documentos de todos os proprietários de imóvel para a emissão de alvarás de aprovação/execução de obras, o processo de aprovação de projetos relacionados ao imóvel poderá atrasar o cronograma estipulado e/ou mostrar-se inviável e, consequentemente, afetar adversamente os negócios e resultados financeiros da Devedora.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPEs e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. a Devedora pode enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispender recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros, poderão diminuir a rentabilidade da Devedora, prejudicar sua reputação, bem como sujeitá-lo a eventual imposição de indenizações e, consequentemente, o afetar adversamente.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos da Devedora ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos cíveis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação e a qualidade dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afeta-lo adversamente, incluindo suas vendas e seu crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitá-lo a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que pode aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os seus resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos da Devedora podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos a sua reputação perante o mercado, afetando sua capacidade de venda de novos projetos.

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público.

A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Devedora, e impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, observado que do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas classes média-baixa e média, também dependem de empréstimos bancários para financiar suas aquisições e de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de financiamento para ele ou para potenciais compradores de imóveis, e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para a Devedora ou para estes compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento de obras ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação ("SFH"), do

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") ou de utilização dos recursos do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Devedora financiar suas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, reduzindo a demanda pelos seus imóveis residenciais e gerando um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O negócio e os resultados das operações da Devedora, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora pode ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, nos negócios e resultados das operações da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú e Bradesco — concentravam 55,7% dos ativos totais.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 97,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. Referida

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

situação pode afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A utilização de colaboradores terceirizados pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das Controladas da Devedora, especialmente no que diz respeito aos serviços operacionais dos empreendimentos pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às Controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas Controladas, independentemente de ser assegurado à Devedora e às Controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

As parcerias da Devedora podem não ser bem-sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora.

Além das parcerias existentes, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") para cada empreendimento, a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. As parcerias estabelecidas pela Devedora, se mal-sucedidas, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que pode afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do Habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora. A referida situação pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, a estratégia de negócios da Devedora.

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja mal-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais, ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, e não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja mal-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa, o que pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n° 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou "LGPD") regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de um sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa. Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), autoridade responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas previstas na LGPD.

A Devedora a está sujeita de forma isolada ou cumulativa, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; obrigação de divulgação de incidente; (b) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (c) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período,; (d) bloqueio temporário e/ou eliminação de

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

dados pessoais; e (e) multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50 milhões por infração.

A Devedora armazena dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal de seus negócios. A Devedora não pode garantir a segurança dos dados devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que foram introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica, diante da ainda atual estruturação da ANPD. A Devedora poderá ser alvo de sanções caso não consiga demonstrar conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, se sujeitando a perdas financeiras e de reputação, o que pode afetar significativamente os resultados financeiros da Devedora, e, consequentemente, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora, o que pode impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Risco relativo ao falecimento dos Fiadores Pessoas Físicas

Em caso de falecimento de qualquer dos Fiadores Pessoas Físicas, sem que o referido Fiador Pessoa Física seja substituído por garantidor idôneo aprovado pela Securitizadora conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, restará configurado um Evento de Inadimplemento Não Automático das Debêntures. Caso as Debêntures sejam objeto de liquidação antecipada em virtude de tal evento, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a execução da garantia fidejussória prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que, não há como assegurar que, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

As apólices de seguros que a Devedora mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Devedora.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposto, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente suas receitas, despesas, imagem e seus negócios. Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas seguradoras ou com seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, consequentemente, afetar adversamente seus negócios. A referida situação poderá impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetá-lo adversamente, inclusive por impacto à reputação da Devedora.

Da mesma forma, um ou mais de nossos administradores podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora, direta ou indiretamente.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação do atividades da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.

A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua administração. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Devedora e o retorno dos

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

empreendimentos. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

As atividades da Devedora envolvem aquisições de ativos, ou de participações adicionais em empreendimentos já detidos pela Devedora. Tais aquisições envolvem riscos que podem afetar adversamente a Devedora.

Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de seu portfólio de ativos. A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como que, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento dentro das expectativas da Devedora. Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus atuais e futuros negócios. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de beneficiar-se de outros ganhos esperados com aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Novas aquisições também podem expor a Devedora às contingências significativas, as quais podem ser identificadas ou não no procedimento de auditoria legal. Ainda, a concorrência na aquisição de ativos poderá elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e estratégia da Devedora.

A aquisição de novos ativos e o desenvolvimento de novos negócios podem refletir uma performance abaixo das expectativas do plano de negócios da Devedora, podendo afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Se a Devedora não for capaz de manter seus controles internos operando de maneira efetiva, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e/ou o lucro dos empreendimentos da Devedora previamente apurados.

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no critério de evolução de obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. Nesse sentido, as estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhece crédito ou débito contra o resultado do período, o que pode prejudicar sua receita, afetando-o adversamente, e impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas pode afetá-lo adversamente.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e, após a fase de construção, o Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). A maior parcela das despesas da Devedora relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, seus resultados financeiros poderão ser afetados adversamente. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

O código de conduta ética e os controles internos da Devedora, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com os terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nome da Devedora.

A Devedora não possui um departamento de *compliance* e auditoria interna formalmente estabelecido para acompanhar a eficácia dos controles internos e assessorar a Administração da Devedora em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas e irregularidades, de tal forma que as precauções podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora.

Desta forma, a Devedora não pode garantir que os mecanismos de prevenção e combate à corrupção e os controles internos serão suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos relacionados à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, bem como à legislação relacionada a crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

de 1990, conforme alterada, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, da Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, conforme alterada (e outras normas de licitações e contratos da administração pública), do Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *U.K. Bribery Act*, conforme aplicável às sociedades e pessoas aqui mencionadas ("Legislação Anticorrupção"). Da mesma forma, os controles internos que a Devedora estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito da Legislação Anticorrupção.

Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética e/ou da Legislação Anticorrupção, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de administradores, empregados e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação da Legislação Anticorrupção, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora podem resultar, dentre outras, em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de se beneficiar de incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais, o que pode afetar capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e impactar negativamente os Titulares dos CRI.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora. Ainda, as necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas da Devedora, caso, por exemplo, a receita não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso a Devedora tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

financiamento adicional antes do previsto ou pode ser obrigada a adiar alguns dos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora onere ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetá-lo adversamente, o que pode afetar capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.

A Devedora pode financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de termos que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Devedora e afetar adversamente a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os credores de empresas do grupo econômico da Devedora podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Nesse caso, a Devedora pode destinar parte de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas de seu grupo econômico, o que pode impactar o resultado da Devedora e afetar adversamente a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI

A redução ou interrupção no fornecimento de serviços públicos como água e energia elétrica podem afetar adversamente as atividades e operações da Devedora e de suas Controladas.

As atividades da Devedora e de suas Controladas dependem substancialmente do fornecimento regular de serviços públicos, tais como água e energia elétrica. A redução ou a interrupção, ainda que temporária, de tais serviços, especialmente se verificadas por longo período, pode afetar diretamente as operações dos seus empreendimentos, bem como as operações de seus lojistas e locatários, podendo resultar em rescisões ou indenizações que

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

poderá ceder às pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente resultar em um efeito adverso em nos resultados e na condição financeira da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajuste. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Devedora podem ser afetados.

A Devedora e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Consequentemente, a Devedora e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Devedora preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, podem ser afetados.

Na hipótese de distratos ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá. As referidas situações podem afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de incorporação na cidade de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária.

A Devedora dedica-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da Devedora são afetadas pelos seguintes riscos:

• A Devedora poderá ser impedida, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;

• As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da Devedora ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos; A confiança dos potenciais clientes da Devedora pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da Devedora que afete adversamente o setor imobiliário;

• Os custos operacionais da Devedora poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;

• Um número significativo dos clientes da Devedora poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou

• A Devedora está sujeita a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da Devedora, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da Devedora. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

• taxas de juros;

• controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;

• variação cambial;

• inflação;

• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

• alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e

• outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia ("SELIC") tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não há como a Devedora assegurar que será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento. A Devedora também não pode prever os

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado de valores mobiliários brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora. O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira. Referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a Devedora, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente de seus resultados operacionais. Ademais, a Devedora pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais. As operações da Devedora também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros. Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária das SPEs e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais Devedor. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.

Durante a execução das obras da Devedora, corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado e etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

(h) Riscos Relacionados à One DI e à One International

Os resultados da One DI e da One International dependem dos resultados das suas subsidiárias, incluindo a Devedora, e a One DI e a One International não podem assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a One DI e a One International.

A One DI e a One International participam do capital social de determinadas sociedades, incluindo a Devedora. A capacidade da One DI e da One International em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas subsidiárias, incluindo a Devedora, bem como da distribuição desses lucros para a One DI e para a One International, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a One DI e a One International não podem garantir que ocorrerá. Caso a One DI e a One International não recebam distribuições de recursos dessas subsidiárias, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a One DI e a One International poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da One DI e da One International, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

A One DI, a One International e suas subsidiárias estão expostas a riscos associados à incorporação imobiliária.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

A One DI, a One International e suas subsidiárias, incluindo a Devedora, dedicam-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da One DI, da One International e de suas subsidiárias são afetadas pelos seguintes riscos:

• A One DI, a One International e/ou suas subsidiárias poderão ser impedidas, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;

• As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos; A confiança dos potenciais clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias que afete adversamente o setor imobiliário;

• Os custos operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;

• Um número significativo dos clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou

• A One DI, a One International e/ou suas subsidiárias estão sujeitas a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da companhia, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da companhia. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a One DI, a One International e suas subsidiárias podem não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A One DI, a One International e suas subsidiárias concentram as suas atividades de incorporação na cidade de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a One DI, a One International e suas subsidiárias na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A One DI e a One International não têm como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a One DI e a One International não podem garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da One DI e da One International poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O negócio e os resultados das operações da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi)

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias podem ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, nos negócios e resultados das operações da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da One DI, da One International e de suas subsidiárias.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A One DI e a One International não têm controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios da One DI e da One International, os seus resultados operacionais e financeiros e fluxos de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da One DI e da One International.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa SELIC tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não há como a One DI e a One International assegurarem que serão capazes de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da One DI e da One International e a capacidade de pagamentos de seus clientes. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da One DI e da One International.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários para negociação em bolsa de valores.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A One DI e a One International entendem que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento. A One DI e a One International também não podem prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado de valores mobiliários brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da One DI e da One International. O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da One DI e da One International. A One DI e a One International não podem prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a One DI, a One International ou sobre a economia brasileira. Referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú e Bradesco — concentravam 55,7% dos ativos totais.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 97,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da One DI e da One International ou de seus clientes. Referida situação pode afetar adversamente a One DI e a One International, a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da One DI, da One International e de suas subsidiárias, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da One DI, da One International e de suas subsidiárias, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a One DI, a One International e suas subsidiárias, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Ademais, a a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias podem enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias a podem vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais. As operações da One DI, da One International e de suas subsidiárias também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da One DI e da One International, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3

ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, as quais podem ser afetadas de maneira adversa na medida em que não puderem alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros. Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da One DI e da One International voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária de tais subsidiárias e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da One DI e da One International. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

(i) Riscos Relacionados aos Fiadores Pessoas Físicas

A capacidade de pagamento dos Fiadores Pessoas Físicas depende dos resultados da Devedora e de suas subsidiárias, e os Fiadores Pessoas Físicas não podem assegurar que a Devedora distribuirá recursos para os Fiadores Pessoas Físicas.

Os Fiadores Pessoas Físicas participam do capital social da Devedora. A capacidade dos Fiadores Pessoas Físicas em cumprir as suas obrigações financeiras depende do fluxo de caixa e dos lucros da Devedora, bem como da distribuição desses lucros para os Fiadores Pessoas Físicas, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que os Fiadores Pessoas Físicas não podem garantir que ocorrerá. Caso os Fiadores Pessoas Físicas não recebam distribuições de recursos da Devedora, ou caso esses recursos não sejam suficientes, os Fiadores Pessoas Físicas poderão não cumprir suas obrigações financeiras, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

(j) Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

DocuSign Envelope ID: D9B7B184-B6B1-4352-8385-0B3754947EA3



DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais normativos aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CONSIDERANDO QUE

(a) em 04 de março de 2024, as Partes formalizaram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A*" ("Termo de Securitização");

(b) os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

da **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567 ("Devedora"), nos termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024 ("Debêntures");

(c) nos termos previstos no Termo de Securitização, foi realizado, em 20 de março de 2024, procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição, que verificou e definiu: **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o não exercício do Lote Adicional, observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(d) considerando a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e tendo em vista que, até a presente data, os CRI não foram integralizados, serão refletidas, por meio deste Aditamento **(i)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de séries das Debêntures; **(ii)** o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, o volume final da emissão das Debêntures, considerando o não exercício da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), de modo que o Valor Total da Emissão das Debêntures passou a corresponder a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures"); **(iii)** a quantidade de CRI emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(iv)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(e) as Partes resolvem celebrar o presente aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, e realizar as respectivas alterações correlatas incluindo os ajustes necessários aos Anexos V e VI do Termo de Securitização, bem como consolidar o Termo de Securitização nos termos do Anexo A do presente Aditamento;

(f) as Partes desejam implementar as alterações realizadas no Termo de Securitização, em decorrência deste Aditamento, previamente ao registro da Oferta na CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1 Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo, estejam no singular ou no plural, terão significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA II – DAS ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1 As Partes resolvem alterar o título do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação: *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A "*

2.2 Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes resolvem **(i)** alterar a Cláusula 1.1 para excluir as definições referentes às "Taxas Teto" da Remuneração de todas as Séries dos CRI; e **(ii)** ajustar os seguintes termos definidos: "Aviso ao Mercado", "Boletim de Subscrição das Debêntures", "Debêntures da 1ª Série", "Debêntures da 2ª Série", "Debêntures da 3ª Série", Escritura de Emissão de Debêntures", "Escritura de Emissão de CCI", "Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira", "Procedimento de *Bookbuilding*", "Prospecto Preliminar", "Remuneração das Debêntures da 1ª Série", "Remuneração das Debêntures da 2ª Série", "Remuneração das Debêntures da 3ª Série", "Termo de Securitização", de modo que tais redações passarão a vigorar conforme redações previstas na versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A ao presente Aditamento.

2.3 Em razão do Procedimento de *Bookbuilding* e considerando o não exercício da opção de Lote Adicional, as Partes resolvem **(i)** alterar as Cláusulas 2.3 (xii), 3.1 (ii), 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.28.3, 3.28.4, 3.28.4.1, 3.28.4.2, 3.28.4.3, 3.28.4.4, 3.28.4.5, 3.28.5.6, 3.28.4.7. 3.28.4.8, 3.28.5, 3.28.5.1, 3.28.7, 3.28.9, 3.28.9.1, 3.28.10, 3.28.11 e 11.5.1 do Termo de Securitização; e **(ii)** atualizar os Anexos V e VI do Termo de Securitização, de modo a refletir ajustes aplicáveis considerando a definição **(a)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, **(b)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures, e **(c)** da quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures. As Cláusulas e Anexos acima indicados passarão a vigorar conforme versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A ao presente Aditamento.

2.4 Ainda, tendo em vista o arquivamento da Escritura de Emissão, da AGE da Devedora e da ARS One DI (conforme definido na Escritura de Emissão) perante a JUCESP, bem como a publicação da AGE da Devedora no jornal "Diário Comercial", as Partes resolvem alterar as Cláusulas 1.4 e 1.5 do Termo de Securitização para incluir os respectivos números de registro, a data dos respectivos arquivamentos, de modo que tais Cláusulas passarão a vigorar conforme versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A ao presente Aditamento.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

2.5 Em razão da definição do percentual da remuneração dos CRI de cada Série e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures de cada série, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes resolvem alterar as Cláusulas 5.3.1, 5.4 e 5.4.1 do Termo de Securitização para refletir os referidos percentuais, de modo que tais Cláusulas passarão a vigorar conforme versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁUSULA III – 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.

CLÁUSULA IV- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 Sucessão. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, a qualquer título, a seu integral cumprimento.

4.2 Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.3 Cessão pelas Partes. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

4.4 Novação. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.5 Título Executivo Extrajudicial. O presente Aditamento e os CRI constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

4.6 Irrevogabilidade. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.7 Legislação Aplicável. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.8 Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2022, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, de 27 de julho de 2021, conforme em vigor, que se

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Aditamento poderá ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

4.8.1 Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

4.8.2 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

4.9 Foro. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 21 de março de 2024.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)
(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.")

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
CPF: 368.585.008-39



Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
CPF: 350.074.838-42

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



Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63



Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

Testemunhas:



Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
CPF: 419.395.988-00



Nome: Eduardo José de Macedo Bauman
CPF: 447.834.868-59

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 3 (TRÊS) SÉRIES DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

III. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

IV. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais normativos aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso:

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"Agente Fiduciário"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
"Agente Registrador"	Significa 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Amortização Extraordinária dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.6 abaixo.
"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"	Significa o direito da Devedora de a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa de qualquer uma das séries das Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente: (i) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) ou a Data do Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, para as Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de Amortização e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata*

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	temporis, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre: (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2 (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:
"Apresentações para Investidores"	Significa os documentos de suporte a apresentações oferecidas a investidores que devem ser divulgados pela Emissora e pelo Coordenador Líder, nos locais elencados nos incisos I e III, do artigo 13 da Resolução CVM 160, até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160.
"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Significa o "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia Especial de Investidores"	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XIV deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente"	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, 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.
"Aviso ao Mercado"	Significa o "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos*

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.", divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securitizadora formalizou sua subscrição das Debêntures.
"CCI"	Significam as CCI 1ª Série, as CCI 2ª Série e as CCI 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"CCI 1ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série.
"CCI 2ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série.
"CCI 3ª Série"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série.
"CETIP21"	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"Código"	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", publicado pela ANBIMA, em vigor desde 02 de fevereiro de 2024.
"Código ANBIMA"	significa a o Código e as Regras e Procedimentos, em conjunto.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1(i) abaixo.
"Comunicação de Resgate Antecipado"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.1 abaixo
"Conta Centralizadora"	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente nº 45043-0, agência n. 3100-5, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº 341) de titularidade da Emissora.
"Conta de Livre Movimentação"	Significa a conta corrente nº 0115, agência 00252666-6, mantida junto ao Banco Safra S.A., de titularidade da Devedora.
"Contador do Patrimônio Separado"	Significa auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, qual seja a **LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21 ou o prestador que vier a substitui-la.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	e os Fiadores em 04 de março de 2024.
"Coordenador Líder"	Significa o **BANCO SAFRA S.A.** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.
"Créditos Imobiliários"	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Créditos Imobiliários 1ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura (conforme definido abaixo).
"Créditos Imobiliários 2ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura.
"Créditos Imobiliários 3ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do valor

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	nominal unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura.
"CRI"	Significam os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando referidos em conjunto.
"CRI 1ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série.
"CRI 2ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série.
"CRI 3ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 3ª Série.
"CRI em Circulação"	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.
"CSLL"	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"Custodiante"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da Primeira Integralização dos CRI"	Significa, para fins do presente Termo de Securitização, a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.
"Data de Amortização dos CRI"	Significam as Datas de Amortização dos CRI 1ª Série, as Datas de Amortização dos CRI 2ª Série e as Datas de Amortização dos CRI 3ª Série quando mencionadas em conjunto.
"Data de Amortização dos CRI 1ª Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.16 abaixo.
"Data de Amortização dos CRI 2ª Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.16 abaixo.
"Data de Amortização dos CRI 3ª Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.16 below.
"Data de Emissão"	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja o dia 15 de março de 2024.
"Data de Início da Rentabilidade dos CRI"	Significa, para todos os fins e efeitos legais, a Data da Primeira Integralização dos CRI.
"Data de Integralização"	Significa qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI, pelos Investidores.
"Data de Pagamento da Remuneração"	Significam as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, listadas no Anexo I do presente Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, listadas no Anexo I do presente Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, listadas no Anexo I do presente Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"Data de Vencimento"	Significa a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 15 de março de 2029.
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 15 de março de 2030.
"Data de Vencimento dos CRI 3ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 3ª Série, qual seja, 15 de março de 2030.
"Debêntures"	Significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
"Debêntures da 1ª Série"	Significam as 42.296 (quarenta e dois mil duzentas e noventa e seis) debêntures alocadas na 1ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
"Debêntures da 2ª Série"	Significam as 44.252 (quarenta e quatro mil duzentas e cinquenta e dois) debêntures alocadas na 2ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
"Debêntures da 3ª Série"	Significam as 63.452 (sessenta e três mil quatrocentas e cinquenta e dois) debêntures alocadas na 3ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
"Despesas"	Significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula VIII da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Despesas *Flat*"	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.1 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas na Cláusula 15.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
"Destinação de Recursos"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.31 abaixo.
"Devedora"	Significa a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.458.567.
"Documento de Aceitação"	Significa documento de aceitação da Oferta, nos termos do item IV, do artigo 2 da Resolução CVM 160.
"Documentos da Operação"	Significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: **(a)** este Termo de Securitização; **(b)** o Prospecto Preliminar; **(c)** o Prospecto Definitivo; **(d)** a Lâmina; **(e)** o Aviso ao Mercado; **(f)** o Anúncio de Início; **(g)** o Anúncio de Encerramento; **(h)** material publicitário da Oferta; **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(j)** a Escritura de Emissão de CCI; **(k)** o Contrato de Distribuição; **(l)** a Garantia Corporativa Estrangeira; **(m)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(n)** os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento; **(o)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e **(p)** eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3 e devida no âmbito do pagamento da Remuneração e amortização dos CRI, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, 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; e (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	bancos comerciais na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, conforme previsto neste Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.
"Emissão"	Significa a presente emissão dos CRI, em 3 (três) séries da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada.
"Encargos Moratórios"	Significa os valores equivalentes a multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o valor em atraso, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão do créditos lastro, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, repassados aos Titulares de CRI devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI.
"Escritura" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024 entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, registrada na JUCESP em 08 de março de 2024 sob o nº ED005751-4/000 e aditado em 21 de março de 2024.
"Escritura de Emissão de CCI"	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, Sob a Forma Escritural*",

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	celebrado em 04 de março de 2024 entre a Emissora e a Instituição Custodiante e aditado em 21 de março de 2024, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
"Escriturador"	O escriturador dos CRI será o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
"Eventos de Inadimplemento"	Significa os Eventos de Inadimplemento Automático e os Eventos de Inadimplemento Não Automático, quando referidos em conjunto.
"Evento de Retenção de Tributos"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4.1 abaixo.
"Eventos de Inadimplemento Automático"	Significa os eventos de inadimplemento antecipado automáticos descritos na Cláusulas 6.1.1 da Escritura, conforme transcritos na Cláusula 6.5.1 abaixo deste Termo de Securitização.
"Eventos de Inadimplemento Não Automático"	Significa os eventos de inadimplemento não automáticos descritos na Cláusulas 6.1.2 da Escritura, conforme transcritos na Cláusula 6.5.2 abaixo deste Termo de Securitização.
"Fiadores"	Significam em conjunto (i) **PAULO CÉSAR PETRIN**, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo IIRGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 834.297.009-49; (ii) **MILTON GOLDFARB,** brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98; e (iii) **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295.
"Fiadores Pessoas Físicas"	Significa o Paulo e o Milton, quando referidos em conjunto.
"Fiança"	Significa a garantia fidejussória na forma de fiança prestada pelos Fiadores, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, por fiador, nos termos do artigo 818 do Código Civil, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Fundo de Despesas"	Significa os recursos mantidos na Conta Centralizadora destinados ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula VIII da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Garantias"	Significa em conjunto, as Fianças e a Garantia Corporativa Estrangeira constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Garantia Corporativa Estrangeira"	Significa a garantia corporativa outorgada pela Garantidora em favor da Securitizadora, por meio da qual a Garantidora se comprometerá a pagar 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, por meio do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, regido pelas leis do estado de *Delaware*, Estados Unidos da América, e observadas as limitações impostas em tal legislação, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas.
"Garantia Firme"	Significa o regime de garantia firme a ser prestada pelo Coordenador Líder nos termos da Cláusula 3.28.1 abaixo.
"Garantidora" ou "One International"	Significa a **ONE INTERNATIONAL REALTY LP**, sociedade constituída de acordo com as leis do estado de *Delaware*, Estados Unidos da América, com endereço na 2711 *Centerville Road*, cidade de Wilmington, estado de *Delaware*, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 20.105.988/0001-60.
"IBGE"	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"Imóveis Lastro"	Tem o significado descrito na Cláusula 3.31 deste Termo de Securitização.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder, quando em conjunto com os Participantes Especiais.
"Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira"	Significa o "*First Demand Guarantee*" celebrado em 06 de março de 2024 entre a Garantidora e a Securitizadora no âmbito da Garantia Corporativa Estrangeira, regido pelas leis do estado de *Delaware*, Estados Unidos da América.
"Investidores"	Significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.
"Investidores Profissionais"	Significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	Significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos"	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 de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo.
"IOF/Câmbio"	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
"IRPJ"	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"ISS"	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JTF"	Significa a Jurisdição de Tributação Favorecida.
"JUCESP"	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 9.514"	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.033"	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção"	Significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010*.
"Lei das Sociedades por Ações"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lote Adicional"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo.
"MDA"	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Meios de Divulgação"	Significa as divulgações das informações e Documentos da Operação que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3; e **(d)** da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"NTN-B 28"	Significa Notas do Tesouro Nacional Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028.
"Obrigações Garantidas"	Significa todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas devidas à Securitizadora em razão **(a)** das Debêntures, incluindo mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, Remuneração das respectivas séries e Encargos Moratórios; e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta pública de distribuição dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos.
"Oferta"	Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Significa a oferta de resgate antecipado dos CRI, conforme descrito na Cláusula 7.1 abaixo.
"Operação de Securitização"	Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados como lastro.
"Ordem de Investimento"	Significam as Ordens de Investimento que os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI poderão enviar ao Coordenador Líder.
"Participante Especial"	Significam as outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, escolhidas a exclusivo critério do Coordenador Líder e mediante

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	consentimento da Emissora e da Devedora, que sejam convidadas por este a participar do Contrato de Distribuição, para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento dos Pedidos de Reserva, devendo, neste caso, ser celebrados contratos de adesão entre o Coordenador Líder e as respectivas instituições financeiras contratadas.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme estabelecido nos Documentos da Operação; **(iv)** pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; **(vi)** pelos recursos decorrentes da excussão das Garantias; e **(vii)** pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.
"Pedidos de Reserva"	Significam os pedidos de reserva enviados pelos Investidores Qualificados que manifestem suas intenções ao Coordenador Líder durante o Período de Reserva, nos termos da Resolução CVM 160.
"Período de Capitalização"	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série.
"Período de Reserva"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.28.4.3 abaixo.
"Pessoas Vinculadas"	Significa, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
"PIS"	Significa Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Preço de Integralização"	Significa o Preço de Integralização dos CRI da 1ª Série, o Preço de Integralização dos CRI da 2ª Série e o Preço de Integralização dos CRI da 3ª Série, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
"Preço de Integralização da 1ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 1ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do presente Termo de Securitização.
"Preço de Integralização da 2ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do presente Termo de Securitização.
"Preço de Integralização da 3ª Série"	Significa, na Data da Primeira de Integralização dos CRI da 3ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou, caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série; acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* calculada desde Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do presente Termo de Securitização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, que o Coordenador Líder organizou procedimento de coleta

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	de intenções de investimento dos CRI, por meio da qual foram definidas **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o não exercício, total ou parcial, da opção do Lote Adicional, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, a quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes
"Prospecto Definitivo"	Significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser divulgado nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.
"Prospecto Preliminar"	Significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", divulgado nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.
"Prospectos"	Significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
"Público-Alvo da Oferta"	Significa o público-alvo da Oferta, aos quais os CRI serão distribuídos publicamente, qual seja os Investidores.
"Recursos"	Significam os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura).
"Reestruturação dos CRI"	Significam os eventos relacionados a alteração **(i)** do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; **(ii)** das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou **(iii)** de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"Regras e Procedimentos"	Significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", publicadas pela ANBIMA, em vigor desde 02 de fevereiro de 2024.
"Regime Fiduciário"	Significa o regime fiduciário instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, em favor dos Titulares de CRI, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.
"Remuneração das Debêntures da 1ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo,* expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures da 2ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures da 3ª Série"	Significa que sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Remuneração das Debêntures"	Significa, em conjunto, a Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a Remuneração das Debêntures da 2ª Série e a Remuneração das Debêntures da 3ª Série.
"Remuneração" ou "Remuneração dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1 abaixo.
"Remuneração dos CRI 1ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.3.1 abaixo
"Remuneração dos CRI 2ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"Remuneração dos CRI 3ª Série"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1 abaixo.
"Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo.
"Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2 abaixo.
"Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4 abaixo.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"	Significa o direito da Devedora de a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês após a data de emissão das Debêntures (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer uma das séries (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma das séries) ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e **(iii)** de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula presente na Escritura. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior entre **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula presente na Escritura. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série (exclusive), e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(ii)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula presente na Escritura, e somado aos Encargos Moratórios.
"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	Significa a Resolução CVM nº 27 de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	Significa a Resolução CVM nº 60, de 26 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RFB"	Significa Receita Federal do Brasil.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.
"SPEs"	Significam as sociedades de propósito específico.
"Taxa de Administração"	Significa a remuneração da Emissora pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514, conforme aplicável, na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas conforme descrita no Anexo V da Escritura, devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
"Taxa DI"	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas "*Taxas DI over* extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Termo" ou "Termo de Securitização"	Significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", conforme aditado.
"Titulares de CRI"	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
"Valor do Fundo de Despesas"	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.8 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Significa o valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário de cada CRI, qual seja R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.5 abaixo.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

1.3. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 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 CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 04 de março de 2024 ("AGE da Devedora"), cuja ata na forma da regulamentação do Poder Executivo federal para fins do artigo 62, inciso I, alínea "b", parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, registrada na JUCESP em 08 de março de 2024, sob o nº 100.988/24-6 e publicada no jornal "Diário Comercial" em 20 de março de 2024.

1.5. Aprovação Societária da One DI. A constituição da Fiança e a assinatura, pela One DI, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas e aprovadas na Reunião de Sócios da One DI, realizada em 04 de março de 2024 e registrada na JUCESP em 06 de março de 2024, sob o nº 94.304/24-5 ("ARS One DI" e, quando em conjunto com a AGE da Devedora, "Atas de Aprovação").

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Créditos Imobiliários.

2.1.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula III abaixo. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.2. Classificação ANBIMA. De acordo com as Regras e Procedimentos, os CRI são classificados como "Residencial", "Concentrados", "Apartamentos ou casas", "Valor Mobiliário Representativo de Dívida".

2.1.3. Valor total dos créditos na data da emissão. Os Créditos Imobiliários vinculados à

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

presente Emissão tiveram o valor inicial de R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão ("Valor Inicial da Emissão das CCI"), observado que com a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, o valor total da emissão das CCI passou a ser de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

2.1.4. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela companhia securitizadora. Os Créditos Imobiliários são créditos performados uma vez que emitidos previamente à subscrição pela Securitizadora.

2.1.5. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a integralização das Debêntures ocorrerá na mesma data de integralização dos CRI da respectiva Série mediante o repasse, pela Securitizadora, de recursos recebidos a título de integralização dos CRI pelos respectivos Investidores.

2.1.6. Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro. São condições precedentes para o implemento da integralização das Debêntures e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI.

2.1.7. Pagamentos decorrentes do lastro. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura.

2.1.7.1. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.1.7.2. Conforme definido na Escritura, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura, deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.1.8. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial de Investidores. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

mas não se limitando, à excussão da garantia dos Créditos Imobiliários constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.1.8.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.1.9. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.1.10. Custódia. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão das CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos dos itens (i) e (iii) serão custodiados pela Custodiante até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.10.1. O Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.10.2. Os Documentos Comprobatórios serão mantidos pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

2.1.10.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.1.11. Administração e cobrança dos créditos. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.1.12. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário uma notificação informando sobre o cumprimento da integralidade das condições precedentes elencadas no Contrato de Distribuição, acompanhada dos respectivos comprovantes anexados na mesma ordem das

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

condições precedentes elencadas no Boletim de Subscrição das Debêntures e no Anexo II da Escritura.

2.1.13. A Emissora, com recursos obtidos com a integralização dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura).

2.2. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

(i) Emissor da CCI: Emissora;

(ii) Devedora dos Créditos Imobiliários: Devedora;

(iii) Imóveis a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis Lastro, sob controle da Devedora, os quais se encontram descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;

(iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo V deste Termo de Securitização;

(v) Matrículas dos Imóveis Lastro: Os Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) Situação do Registro: Os Imóveis Lastro estão devidamente formalizados e registrados nas matrículas indicadas no Anexo V a este Termo de Securitização;

(vii) Habite-se: Conforme descrito no Anexo V a este Termo de Securitização;

(viii) Regime de Incorporação: Conforme descrito no Anexo V a este Termo de Securitização;

(ix) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários é de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

(x) Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários: As **(a)** Debêntures da 1ª Série, representadas pela CCI 1ª Série, terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029; **(b)** Debêntures da 2ª Série, representadas pela CCI 2ª Série, terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030; e as **(c)** Debêntures da 3ª Série, representadas pela CCI 3ª Série, terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030;

(xi) Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários: O (a) Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura) das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, representadas pela CCI 1ª Série e pela CCI 3ª Série, respectivamente, não serão atualizados monetariamente; e (b) Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, representadas pela CCI 2ª Série, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures da 2ª Série, pela variação do IPCA apurado e divulgado pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, conforme fórmula constante na Escritura;

(xii) Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre o **(a)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, representadas pela CCI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; **(b)** o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, representadas pela CCI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(c)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

(xiii) Registro da CCI: As CCI que servem de lastro para a presente emissão de CRI não foram objeto do registro de que trata o §5º, do artigo 18, da Lei 10.931 e foram emitidas sem a constituição de garantia real.

(xiv) Garantias Real Imobiliária: Não há.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Identificação dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Quantidade de Patrimônios Separados: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão

(ii) Série: A Emissão foi realizada em 3 (três) séries.

(iii) Classes: a Emissão foi feita em uma única classe.

(iv) Emissão: Esta é a 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

3.2. Níveis de Subordinação: Não há.

3.3. Procedimentos Aplicáveis para Recomposição do Índice: Os procedimentos aplicáveis para recomposição do índice estão dispostos nas Cláusulas 5.2.2 e 5.5.1.1 abaixo deste Termo de Securitização.

3.4. Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos foi de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI observado que a quantidade de CRI alocada na primeira série de CRI foi de 42.296 (quarenta e dois mil duzentos e noventa e seis) ("CRI 1ª Série"), na segunda série de CRI foi de 44.252 (quarenta e quatro mil duzentos e cinquenta e dois) ("CRI 2ª Série") e na terceira série de CRI foi de 63.452 (sessenta e três mil quatrocentos e cinquenta e dois) ("CRI 3ª Série"), conforme definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a possibilidade de emissão de Lote Adicional e que alocação dos CRI entre as séries ocorreu no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitido em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista neste item, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida correspondeu à quantidade total dos CRI objeto da Operação de Securitização. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes").

3.5. Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais) correspondentes aos CRI 1ª Série; (ii) R$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais) correspondentes aos CRI 2ª Série; e (iii) R$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) correspondentes aos CRI 3ª Série, conforme definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.6. Opção de Lote Adicional: A quantidade de CRI inicialmente ofertada poderia ter sido, mas não foi aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) CRI adicionais ("Lote Adicional"), totalizando até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM.

3.7. Valor Total das Séries: O valor total das Séries, conforme definido após o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) sendo (i) R$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais), para os CRI 1ª Série; (ii) R$ R$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais), para os CRI 2ª Série e (iii) R$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais), para os CRI 3ª Série.

3.8. Valor Nominal Unitário: Os CRI possuem valor nominal de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

3.9. Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 15 de março de 2024.

3.10. Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

3.11. Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI: Observado o disposto neste Termo de Securitização, a vigência **(a)** dos CRI 1ª Série será de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2029; **(b)** dos CRI 2ª Série será de 2.191 (dois mil cento e noventa e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030 e **(c)** dos CRI 3ª Série será de 2.191 (dois mil cento e noventa e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030.

3.12. Atualização Monetária dos CRI: Observadas as qualificações da Cláusula IV abaixo, as demais disposições sobre a Atualização Monetária dos CRI constam na Cláusula 5.1 e 5.2 abaixo deste Termo de Securitização.

3.13. Data de Início da Atualização Monetária: Para todos os fins e efeitos legais, a Data de Início da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será a Data de Integralização.

3.14. Remuneração dos CRI: Observadas as qualificações da Cláusula IV abaixo, as demais disposições sobre a Remuneração dos CRI constam na Cláusula 5.3, 5.4 e 5.5 abaixo deste Termo de Securitização.

3.14.1. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga nas datas constantes do Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.15. Data de Início da Remuneração: Para todos os fins e efeitos legais, a Data de Início da Remuneração será a Data da Primeira de Integralização dos CRI.

3.16. Amortização dos CRI: Observadas as qualificações da Cláusula 4.7 abaixo, as demais disposições sobre a Amortização dos CRI constam nas Cláusulas 5.7, 5.8 e 5.9 deste Termo de Securitização.

3.16.1. Periodicidade de Pagamento da Amortização dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o **(a)** Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 1ª Série"); **(b)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 2ª Série"); e **(c)** o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização dos CRI 1ª Série e com a Data de Amortização dos CRI 2ª Série, a "Data de Amortização dos CRI").

3.17. Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 9.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

3.18. Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

3.19. Garantias: Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias, sem prejuízo das Garantias outorgadas no âmbito das Debêntures.

3.20. Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.

3.21. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.22. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.23. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

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

3.25. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, ou na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

3.26. Política de Utilização de Derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

3.27. Código ISIN:

1. Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRIMWLCRIHP6.

2. Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRIMWLCRIHQ4.

3. Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRIMWLCRIHR2.

3.28. Distribuição dos CRI:

3.28.1. Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, o qual será exercido da seguinte forma: o Coordenador Líder subscreverá e integralizará os CRI que não sejam colocados no âmbito da Oferta, caso a demanda pela totalidade dos CRI apurada pelo Coordenador Líder no Procedimento de *Bookbuilding* não seja suficiente para atingir o Valor Total da Emissão ("Garantia Firme"), observado que o Coordenador Líder realizará, sob o regime de melhores esforços de colocação, a colocação de CRI correspondentes ao montante de até R$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), na hipótese do exercício da opção, total ou parcial, do Lote Adicional, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("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 da Oferta.

3.28.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder está realizando a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

3.28.3. Oferta a Mercado: O Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado").

3.28.3.1. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só foi realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação.

3.28.3.2. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

encaminhou à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.28.3.3. Irrevogabilidade da Oferta: A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos previstos no Contrato de Distribuição.

3.28.3.4. Publicidade da Oferta: Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora, à Devedora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.28.3.5. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta a Mercado foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

3.28.4. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento: Nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), que definiu **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o não exercício do Lote Adicional; e **(iii)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes, observado o previsto na Escritura.

3.28.4.1. Puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI exclusivamente os investidores considerados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

3.28.4.2. No Procedimento de *Bookbuilding*, foram atendidas as solicitações de reserva e as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de remuneração dos CRI, adicionando-se às solicitações reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa de remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

3.28.4.3. Período e Solicitação de Reserva: Os investidores da Oferta, excetuado os Investidores Profissionais, puderam, a partir do início da Oferta a Mercado e até o prazo estipulado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), enviar os Pedidos de Reserva para subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta e os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI puderam enviar Ordens de Investimento, indicando, em ambos os casos, **(a)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que desejavam subscrever; **(b)** a taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não fosse superior à taxa teto da referida Série, como condição para sua aceitação à Oferta; **(c)** caso fosse o caso,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

indicar sua condição de Pessoa Vinculada à Oferta.

3.28.4.4. O Prospecto Preliminar foi disponibilizado pelo Coordenador Líder nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva.

3.28.4.5. O Pedido de Reserva e a Ordem de Investimento constituem ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, conforme o caso, dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento.

3.28.4.6. O Coordenador Líder pôde convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de solicitação de reserva por meio do Pedido de Reserva e da Ordem de Investimento.

3.28.4.7. Findo o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta consolidaram os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento recebidos.

3.28.4.8. Os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

3.28.5. Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*: Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização foram aditados para ratificação **(i)** da taxa final de Remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** da quantidade e dos volumes finais da emissão de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade e do volume finais de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão das Debêntures, considerando o não exercício do Lote Adicional; e **(iii)** da quantidade de CRI emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes, sem necessidade de nova aprovação societária adicional pela Devedora, nos termos da AGE da Devedora, da Emissora ou aprovação por assembleia de Titulares dos CRI.

3.28.5.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicado à CVM, sob pena de não concessão do registro definitivo da Oferta.

3.28.6. Período de Distribuição: A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160:

(i) concessão do registro da Oferta na CVM;

(ii) divulgação do Anúncio de Início; e

(iii) disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

3.28.7. Integralização da Oferta: Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Participante da Oferta junto à qual a Ordem de Investimento ou o Pedido de Reserva tenha sido realizado informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva.

3.28.8. Plataforma de Distribuição: A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.28.9. Pessoas Vinculadas: Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, foi permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. Caso tivesse sido verificado pelo Coordenador Líder **(i)** excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo seriam consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e **(ii)** que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fosse superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não seria permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, e as solicitações de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas seriam automaticamente cancelados.

3.28.9.1. A vedação de colocação disposta na Cláusula 3.28.9 acima, bem como o rateio previsto na Cláusula 3.28.10 abaixo, não se aplicaria (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se houver; (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) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada.

3.28.9.2. Na hipótese do item (iii) da Cláusula 3.28.9.1 acima, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas ficaria limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, acrescido do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

3.28.10. Critério de Rateio: Na data do Procedimento de *Bookbuilding* foi verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta não excedeu o total de CRI inicialmente ofertados, de forma que não houve necessidade de rateio.

3.28.11. Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação.

3.28.12. 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.

3.29. Público-Alvo: A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores.

3.29.1. Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário: Os CRI poderão ser negociados

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, quando destinada ao público investidor em geral, desde que observado o disposto na Cláusula 3.29.2 abaixo.

3.29.2. Não obstante, caso a Devedora cumpra os requisitos dispostos no artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que observados também os requisitos da Resolução CVM 160.

3.30. Destinação dos Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

3.31. Destinação dos Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados, pela Devedora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas, para o pagamento de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, ainda não incorridos pela Emissora, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma dos imóveis descritos no Anexo V deste Termo de Securitização ("Imóveis Lastro" e "Destinação de Recursos", respectivamente). Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados de forma definitiva e final os recursos captados por meio das Debêntures não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações com partes relacionadas da Devedora e/ou das SPEs, observado o disposto na Cláusula 3.31.1 abaixo.

3.31.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro poderão ser aportados pela Devedora para as suas respectivas controladas, em sociedades de propósito específico ("SPEs"), com o objetivo de cumprir a Destinação de Recursos, por meio de: (i) contribuição de capital; ou (ii) qualquer outra forma permitida pela legislação ou regulamentação aplicável, ou ainda, com base em manifestação de autoridade competente, se houver, sendo certo que a comprovação da Destinação de Recursos se dará mediante apresentação dos documentos indicados na Cláusula 3.31.3 abaixo, conforme aplicável.

3.31.2. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo VI deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral dos Titulares de CRI e/ou da Securitizadora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos na forma da Cláusula 3.31.1 acima até (i) a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) dos CRI, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI ou (ii) que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.31.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita, por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo IV desta Escritura ("Relatório de Verificação Futuro"), informando o valor total destinado no

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

período do semestre anterior e demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Devedora a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário com cópia para a Securitizadora, semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre até os dias 31 de março e 30 de setembro de cada ano ("Data de Verificação)", sendo a primeira verificação em 30 de setembro de 2024): **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI, ou **(ii)** até a comprovação de utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.31.4. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato *"XML"* de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

3.31.5. A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e tampouco serão destinados de maneira contrária ao previsto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, emitida pelo Banco Central do Brasil ("Resolução CMN 5.118").

3.31.6. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, desde que seja observado o previsto na Cláusula 3.31.11 abaixo.

3.31.7. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda das vias físicas ou eletrônicas dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.31.8. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.31.9. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.31. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.31.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER.

3.31.10. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer caso, após a Data de Emissão, seja comprovada qualquer inconsistência, irregularidade e/ou inveracidade nos Documentos Comprobatórios e/ou a utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovado erro, culpa, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário.

3.31.11. A porcentagem destinada a cada Imóvel Lastro, conforme descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, desde que tal alteração seja refletida previamente por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Lastro.

3.31.12. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo V deste Termo de Securitização, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, desde que observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

3.31.13. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 3.31.123.31.12 deverá ser solicitada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção não seja rejeitada pela Securitizadora, conforme orientado em assembleia pelos Titulares de CRI, respeitando os prazos e quóruns previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, conforme aplicável, esta deverá ser refletida por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.31.14. A Devedora declarou que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Imóvel Lastro.

3.32. Vinculação dos Pagamentos: os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serem expressamente vinculados aos CRI.

3.33. Possibilidade de Emissão de Nova Série de Títulos de Securitização da Mesma Emissão: não haverá.

3.34. Liquidação Financeira: A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.35. Encerramento da Oferta: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta.

3.36. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário pelos Investidores, conforme Ordens de Investimento e Pedidos de Reservas para investimento nos CRI enviados. Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores dos CRI subscritos.

3.37. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

3.38. Subordinação: Não há.

3.39. Coobrigação da Emissora: Não há.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Sobre a subscrição dos ativos serem no mercado primário e integralizados pelo preço de integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário e

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos previstos nos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme definido no ato de integralização dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado e desde que aplicado de forma igualitária entre os CRI integralizados em uma mesma data e de uma mesma série, observado que tal colocação não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora estabelecidos neste Contrato.

4.2. Forma de Integralização. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3 nos termos previstos nos Pedidos de Reserva ou nas Ordens de Investimento, conforme o caso: **(i)** pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.2.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.3. Atualização Monetária dos CRI.

4.3.1. Atualização Monetária dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou dos CRI 3ª Série não será atualizado monetariamente.

4.3.2. Atualização Monetária dos CRI 2ª Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série será atualizado monetariamente, conforme previsto na Cláusula 5.2 abaixo.

4.4. Remuneração dos CRI.

4.4.1. Remuneração dos CRI 1ª Série: a Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3.1 abaixo.

4.4.2. Remuneração dos CRI 2ª Série: a Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.4 abaixo.

4.4.3. Remuneração dos CRI 3ª Série: a Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.4.1 abaixo.

4.5. Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação do IPCA e da Taxa DI. os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA e/ou da Taxa DI estão dispostos nas Cláusulas 5.2.2 5.2.2 e 5.5.1.1 abaixo deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

4.6. Datas de Pagamento da Remuneração. os pagamentos da Remuneração dos CRI de cada uma das Séries serão efetuados nas datas indicadas na Cláusula 5.6.1 abaixo e conforme o Anexo I do Termo de Securitização.

4.7. Amortização dos CRI e datas de amortização.

4.7.1. Amortização dos CRI 1ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 1ª Série").

4.7.2. Amortização dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 2ª Série").

4.7.3. Amortização dos CRI 3ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Amortização dos CRI 1ª Série e com as Datas de Amortização dos CRI 2ª Série, as "Datas de Amortização dos CRI").

4.8. Depósito dos pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI.

4.8.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

4.9. Encargos Moratórios.

4.9.1. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora

4.10. Isenção de penalidade e encargos. Não haverá.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

4.11. Conversão de Moeda Estrangeira para Reais. Não haverá.

CLÁUSULA V – CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e dos CRI 3ª Série não será atualizado monetariamente.

5.2. Atualização Monetária dos CRI 2ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária dos CRI 2ª Série") a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI 2ª Série, 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, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série"). A Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado 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 NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, sendo n um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja na própria Data de Aniversário (conforme abaixo definido) ou em data posterior no respectivo mês de atualização. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja, em agosto de 2024, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2024,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

divulgado no mês de agosto de 2024.

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Início de Rentabilidade dos CRI 2ª Série ou a última Data de Aniversário dos CRI 2ª Série, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo dup um número inteiro.

Dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário (inclusive), e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a 1ª Data de Aniversário, considera-se o "dut" como sendo 20 (vinte) Dias Úteis.

(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" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

(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;

(vii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator "C" um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

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

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

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

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração

5.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI 2ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.2.2. Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para os Titulares de CRI 2ª Série, na forma e nos prazos estipulados na Cláusula 14.11 abaixo, para os Titulares de CRI dos CRI 2ª Série definam, em comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado para a correção monetária dos CRI 2ª Série ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 2ª Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto na Cláusula 5.2.1 acima, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, entre a Devedora e/ou da Securitizadora e/ou os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para os CRI 2ª Série.

5.2.2.1. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI 2ª Série, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.2.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 2ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 2ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 14.11 abaixo a Devedora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 2ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de Titulares de CRI 2ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 2ª Série, resgatar as Debêntures da 2ª Série, com o seu consequente cancelamento, e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate da totalidade dos CRI 2ª Série e pagar aos Titulares de CRI 2ª Série o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto na Cláusula 5.2.1 acima coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.3. Remuneração dos CRI.

5.3.1. Remuneração dos CRI 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 1ª Série").

5.3.2. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator *spread*)

onde:

Fator DI = produtório das taxas DI-*Over*, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + (TDI_{k})\right]$$

onde:

nDI = número total de taxas DI-*Over*, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

TDI_k = Taxa DI-*Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

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

Fator *spread* = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

spread = 2,0000 (dois inteiros)

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

DP = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do Primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Período de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

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

(ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

(v) Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) dias úteis de defasagem. Exemplo: para cálculo no dia 15, o Dik considerado será o publicado no final do dia 11, considerando que os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis.

5.4. Remuneração dos CRI 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 2ª Série"), incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator *Spread* = fator *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

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

onde,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

spread = 7,9605 (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos)

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

5.4.1. Remuneração dos CRI 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e com a Remuneração dos CRI 2ª Série, "Remuneração").

5.5. A Remuneração CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Spread - 1)$$

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator *Spread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = (Spread/100+1)^{(DP/252)}$$

onde:

spread = 12,7014 (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos)

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observado o disposto na Cláusula 5.5.1.1 abaixo5.5.1.1 abaixo, se, a qualquer tempo durante

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

a vigência dos CRI 1ª Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares de CRI 1ª Série quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.5.1.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI 1ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, para os Titulares de CRI 1ª Série definirem, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da 1ª Série, por consequência, dos CRI 1ª Série, a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo índice, ou, caso não seja instalada a Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI 1ª Série para deliberação do novo índice em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 14.11 abaixo, a Devedora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de Titulares de CRI 1ª Série em que não houve acordo sobre o novo índice; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial de Investimentos de Titulares de CRI 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI 1ª Série, resgatar a integralidade das Debêntures da 1ª Série, com o consequente resgate antecipado pela Securitizadora dos CRI 1ª Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.5.2. Considera-se "Período de Capitalização" como sendo, no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série.

5.6. Pagamento de Remuneração.

5.6.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração será paga pela Emissora, semestralmente, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no Anexo I a este

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Termo de Securitização (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

5.6.2. Com exceção da Data de Vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora, dos valores devidos a título de Remuneração das Debêntures de cada Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

5.6.3. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do dia útil anterior a cada data de pagamento prevista no Termo de Securitização.

5.7. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série. o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ami = Vne \times Tai$$

onde:

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

Vne= Conforme acima definido;

Tai = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I".

5.8. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série. o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ami = Vna \times Tai$$

onde:

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

Vna= Conforme acima definido;

Tai = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I".

5.9. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série. o Valor Nominal

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo I a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ami = Vne \times Tai$$

onde:

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

Vne= Conforme acima definido;

Tai = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo I".

CLÁUSULA VI – RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série nos termos e condições previstos na Escritura; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme definido na Escritura); **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA e/ou sobre a taxa substitutiva da Taxa DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva IPCA e/ou da taxa substitutiva da Taxa DI, nos termos das Cláusulas 5.2.2 e 5.5.1.1 respectivamente ("Resgate Antecipado dos CRI").

6.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Haverá resgate antecipado dos CRI, em conjunto ou de determinada Série dos CRI, conforme o caso, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 5.1 acima ("Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

(a) para os CRI 1ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e (iii) de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio do Resgate} = [(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures referente aos CRI 1ª Série até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

(b) para os CRI 2ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre:

(i) O Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures do CRI 2ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula abaixo:

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

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

(c) para os CRI 3ª Série, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre:

(i) O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate dos CRI 3ª Série (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI 3ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

[1] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2 (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

6.3. Caso a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma Data de Amortização dos CRI e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração da respectiva série.

6.3.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("Comunicação de Resgate Antecipado").

6.3.2. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) à série dos CRI a que se refere; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

6.3.3. O Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI será realizado por meio do Banco Liquidante, observado ainda o disposto nas Cláusulas 6.2 acima.

6.3.4. As Debêntures e, consequentemente os CRI, resgatados pela Devedora e pela Securitizadora, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

6.3.5. Não será permitido o resgate antecipado facultativo de parte das Debêntures e, consequentemente, dos CRI de uma determinada Série

6.4. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário. Haverá resgate antecipado dos CRI, na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 6.1 acima ("Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (i) em relação a cada um dos CRI 1ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e, para o caso dos CRI 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, e, para o caso dos CRI 3ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) dos tributos incidentes sobre os valores devidos aos Titulares de CRI, até a data do Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por Evento Tributário, conforme aplicável; e (iv) e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

6.4.1. Para fins deste Termo de Securitização, "Evento de Retenção de Tributos" significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Securitizadora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

6.5. Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura e replicados neste Termo de Securitização, na Cláusula 6.5.1 abaixo, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, implicará na obrigação da Devedora de realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.5.3 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

6.5.1. São considerados Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura:

(a) não pagamento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

(b) apresentação de: **(i)** requerimento pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras de tutela cautelar ou outra medida preparatória de recuperação judicial, ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente com grupo de credores com a finalidade de iniciar processo de recuperação judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, independentemente do deferimento do seu processamento; **(iii)** pedido de autofalência pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras independente do deferimento do respectivo pedido; **(iv)** pedido de falência da Emissora e/ou da One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(v)** decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Emissora e/ou da One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, exceto por extinção de Controladas não operacionais/que não representem 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora e/ou **(vi)** eventos similares aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;

(c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão;

(d) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou Controladoras e/ou Coligadas;

(e) se esta Escritura, a Fiança e/ou o Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais Documentos da Operação se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexequíveis em sua totalidade;

(f) transformação da forma societária da Emissora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(g) vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Emissora, da One DI e/ou Controladas (conforme abaixo definidas), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(h) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emissora e/ou da One DI e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Debenturista, conforme previamente deliberado pelos Titulares de CRI;

(i) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores no âmbito da Emissão se mostrar enganosa ou falsa na data em que foi prestada;

(j) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou a One DI,e/ou qualquer Controlada, exceto: **(i)** pela incorporação, pela Companhia, de qualquer de suas Controladas; ou **(ii)** por cisão, fusão ou qualquer forma de reorganização societária de qualquer das Controladas, em que a integralidade da respectiva Controlada (incluindo eventual parcela cindida) permaneça sob Controle da Emissora;

(k) redução do capital social da Emissora e/ou da One DI, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações*;* ou

(l) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista.

6.5.2. São considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático, conforme previstos na Escritura:

(a) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Emissora, dos Fiadores, da Garantidora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, em todo caso, desde que não tenha sido curado dentro do prazo de cura aplicável à referida obrigação no instrumento de que esta decorre;

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

(c) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora, os Fiadores e/ou suas Controladas em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja igual ou superior a R$ R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto se, em até 10 (dez) Dias Úteis, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que: **(i)** que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; **(ii)** o protesto foi cancelado ou suspenso; ou **(iii)** foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(d) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura e nos Documentos da Operação conforme aplicável, exceto os dividendos mínimos obrigatórios por lei e os juros sob capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei;

(e) mudança ou alteração do objeto social da Emissora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(f) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, no âmbito da Emissão se mostrar incorreta ou incompleta, de forma relevante, na data em que foi prestada;

(g) alienação de ativos da Emissora ou de Controladas que representem, de forma individual ou agregada, 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora, nos termos das últimas demonstrações financeiras auditadas da Emissora disponíveis na presente data; exceto por alienação no curso normal de seus negócios, entendendo-se como tal, inclusive, a alienação de imóveis, diretamente ou via alienação de participações societárias;

(h) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por suas Controladas, para o qual não tenha sido obtida medida de efeito suspensivo até a sua exigibilidade, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(i) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda **(i)** da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Emissora e/ou das Controladas que representem, no mínimo, de

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

forma individual ou agregada, 10% (dez por cento) dos ativos da Emissora, calculada com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Emissora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou **(ii)** de qualquer dos bens objeto da Garantia;

(j) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora, das suas Controladas e ao cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Escritura que cause um Efeito Adverso Relevante;

(k) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, suas Controladoras e/ou Controladas, seus respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração, agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou de suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, das normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, direitos de silvícola, discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal ("Legislação de Proteção Social");

(l) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, suas Controladoras e/ou Controladas, respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Emissora e/ou suas Controladoras e/ou suas Controladas , conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP);

(m) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Emissora, pelos Fiadores, ou Controladas, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto mútuos e empréstimos concedidos pela Emissora a Controladas para investimentos nos seus respectivos empreendimentos, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(n) se quaisquer disposições desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e dos demais Documentos da Operação, forem revogadas, anuladas, rescindidas, se tornarem nulas, inválidas, ilegais, ineficazes

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ou inexequíveis;

(o) caso haja falecimento ou seja verificada a incapacidade do Paulo e/ou do Milton, sem que haja a substituição de qualquer um dos referidos, nos termos da Cláusula 4.26.17 e seguintes, da Escritura;

(p) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiro, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo/por terceiros que não sejam as pessoas mencionadas no item (d) da Cláusula 6.5.1 acima, exceto com relação a questionamentos que sejam, de boa-fé, discutidos judicial ou administrativamente, para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo; ou

(q) não observância, pela Emissora, em cada período de apuração anual, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Emissora e verificados pela Securitizadora em até 5 Dias Úteis após o recebimento das demonstrações financeiras conforme definido na cláusula 7.1 abaixo, bem como enviados ao Agente Fiduciário dos CRI para acompanhamento, com base nas informações financeiras da Emissora, conforme aplicável, a partir da de 31 de dezembro de 2023 ("Índices Financeiros"):

$$\frac{(Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis)}{Patrimônio\ Líquido} \leq 0{,}7x$$

$$\frac{Contas\ a\ receber\ de\ clientes + Receitas\ a\ apropriar + Imóveis\ a\ Comercializar}{Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis + Custo\ a\ apropriar} \geq 2{,}0x\ ou\ < 0$$

"Dívida Líquida" corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e Cédulas de Crédito Bancária Imobiliária (CCB-I), menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

"Credores por Imóveis" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta *"Credores por Imóveis"* no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, caso estas estejam incluídas na conta "*Credores por Imóveis*".

"Patrimônio Líquido" corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

"Contas a receber de clientes" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

"Receitas a Apropriar" corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

"Imóveis a comercializar" corresponde ao valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora.

"Custo a Apropriar" corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

6.5.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Investidores, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula XIV abaixo.

6.5.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores e/ou não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.5.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora se obrigou a pagar na Conta Centralizadora, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial de Investidores, conforme o caso. Será devido aos Titulares de CRI o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, Remuneração dos CRI, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis.

6.6. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI caso seja realizada a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série pela Devedora, com o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI à Emissora, nos termos da Escritura. Em qualquer caso, a Amortização Extraordinária dos CRI, com base no saldo devedor com relação ao valor total da Emissão, estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série ou dos CRI 3ª Série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária dos CRI"). Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor devido pela Emissora

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

será equivalente a:

(a) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor de Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série será equivalente: (i) à parcela do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI} = [(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária dos CRI 1º Série até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série.

(b) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor de Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série será equivalente ao maior entre:

(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI 2ª Série, conforme

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

(c) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série será equivalente ao maior entre:

(i) O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa Total dos CRI 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI 3ª Série, e dos Encargos Moratórios, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[2], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à

[2] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

duration remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

6.7. A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou os Resgates Antecipados dos CRI serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do vencimento antecipado das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.8. A Amortização Extraordinária dos CRI ou os Resgates Antecipados dos CRI, conforme o caso, somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

6.9. A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI deverão ser comunicados pela Emissora à B3, ao Agente Fiduciário, e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

CLÁUSULA VII – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

7.1. Observado o procedimento previsto na Escritura, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"):

(i) A Emissora deverá realizar, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, por meio da "Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI", informando-os sobre: **(a)** se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; **(b)** o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; **(c)** a forma e o prazo de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(d)** a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(e)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CR; e

(ii) Após a publicação da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Emissora no prazo e na forma dispostos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual ocorrerá em uma única data para todos os CRI objetos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de CRI que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas.

7.2. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora e consequentemente de CRI, se for o caso, será facultado à Devedora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI pela Emissora.

7.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das respectivas séries, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

7.4. Deverá ser assegurado a todos os Titulares dos CRI igualdade de condições para aceitar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.5. Os CRI resgatados em razão de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.6. O resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

7.7. Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 e a ANBIMA deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com a interveniência anuência do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS

8.1. Constituição de Garantias do CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

CLÁUSULA IX– REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

9.1.1.1. O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produzem efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

9.2. Constituição de um Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

9.3. Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(iv)** pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; **(vi)** pelos recursos decorrentes da excussão das Garantias; e **(vii)** pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI, mediante declaração constante do Anexo II a este Termo de Securitização.

9.4. Destituição e Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas hipóteses: previstas na Cláusula 9.6.2, na Cláusula 13.1 abaixo, bem como nas seguintes hipóteses, sendo certo que a Assembleia Especial de Investidores, nos termos ali previstos, deliberará pela sua substituição, ou ainda, pela liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula XIII, se for o caso:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias do respectivo inadimplemento;

(ii) caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;

(iii) descumprimento pela Emissora das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção;

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores observados os termos e condições previstos na Cláusula XIV abaixo e desde que com a concordância da Emissora.

9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 9.6 abaixo; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5.1. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

financeiro, salvo as Aplicações Financeiras Permitidas

9.6. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

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

9.6.2. A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no Cláusula XIII abaixo.

9.6.3. A Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração e liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula XIII abaixo, deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme o artigo 30, §3º da Lei 14.430.

9.6.4. Na Assembleia Especial de Investidores convocada na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 9.6.2 acima, 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 de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 6º, artigo 30, da Lei 14.430.

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

9.7. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

9.8. Aplicações financeiras. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.

9.9. Registro. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

9.10. Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Art. 15 das Regras e Procedimentos.

9.11. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. 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.

9.11.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura e os Boletins de Subscrição das Debêntures será realizada pela Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.11.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.12. Exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

9.13. Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, **(i)** promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(ii)** mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iii)** elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

9.14. Taxa de Administração. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, conforme valor descrito no Anexo VI da Escritura, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA e líquido de tributos, a ser

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, na proporção do saldo devedor dos CRI por ele detidos em relação ao saldo devedor dos CRI em Circulação, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

9.15. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, observando a recomposição do Fundo de Despesas conforme Cláusula 15.8, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) pagamento de eventuais despesas da Operação de Securitização, composição do Fundo de Despesas e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) ao pagamento das parcelas de juros remuneratórios vencidas e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;

(iv) à amortização ordinária dos CRI observado o saldo devedor à época do pagamento;

(v) liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, caso haja recursos remanescentes.

9.16. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na Cláusula 9.15 alínea (i) acima.

CLÁUSULA X – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer, ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou 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 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, 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 de CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

exigido pelas circunstâncias.

(iv) a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60;

(v) disponibilizar ao Agente Fiduciário 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, 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;

(vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 15.1 abaixo deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(viii) observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

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

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xii) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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;

(xv) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xvi) 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 junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xvii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

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

(xix) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xx) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, responsabilizando-se perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização;

(xxi) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xxii) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar a declaração prevista no Código ANBIMA de Ofertas Públicas. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxiii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência;

(xxiv) zelar para que os Créditos Imobiliários sejam identificados, atendam os critérios de elegibilidade previstos neste Termo de Securitização e sejam adquiridos até a data de integralização dos CRI.

10.2. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver; e

(iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

10.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.4. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com a opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

10.5. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, 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 de que seja parte 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) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;

(vi) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(vii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

(viii) os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se e permanecerão 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(ix) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(x) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

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

(xiii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiv) os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(xv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xvi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xvii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(xviii) 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;

(xix) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

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

(xxi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

(xxii) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xxiii) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(xxiv) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(xxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-Brasil;

(xxvi) seu registro na CVM encontra-se devidamente atualizado;

(xxvii) assegurará a existência e a validade à Garantia vinculada à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização; e

(xxviii) assegurar que a CCI seja registrada e atualizada na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

10.6. Obrigações quanto à Oferta. a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, com auxílio de um assessor legal contratado para tanto, os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA XI – DO AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

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

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

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

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

(v) 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 uma vez que recebeu cópia eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures assinada pelo Fiadores e pela Garantidora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade desta modalidade de garantia após o recebimento da Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no Cartório RTD (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos prazos previstos nos Documentos da Operação. A garantia fidejussória dos Fiadores, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em favor terceiros; recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;

(viii) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme tabela descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(x) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(xi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** 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; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

11.3. Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário exercerá

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Investidores.

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

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

(v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam enviados ao Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

(xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

(xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula XIV abaixo;

(xiv) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

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

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

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 Resolução CVM 17;

(xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/© nº 01/21 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula XV abaixo; e

(xxii) fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do evento de resgate da totalidade dos CRI na B3

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para a baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial Investidores para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, caberá 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. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomara de acordo com o quórum previsto na Cláusula 14.12.

11.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, a remuneração deverá ser paga pela Devedora.

11.5.2. Caso a Operação de Securitização seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou pela Devedora a título de *"abort fee"* até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.5.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

11.5.4. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução da Garantia, participação em

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de 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, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida no âmbito desta Cláusula XI, 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 acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.5.6. 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), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

11.5.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos, proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi)

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou da Garantidora e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou pelos Fiadores e/ou por Garantidora e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.5.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

11.5.10. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.5.11. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA XII – CONTA CENTRALIZADORA

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

12.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

12.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título diverso daquele daqueles autorizados pelos Investimentos Permitidos.

12.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação.

12.4. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

CLÁUSULA XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Eventos de Insolvência da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.6.2 acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará, conforme aplicável, a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos das Cláusulas 13.1.5.1 abaixo e 13.1.7 abaixo, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

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

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

13.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 13.1 acima e na Cláusula 13.1.2 abaixo e de insuficiência de recursos do

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Patrimônio Separado da 9.6.2 acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.1.2. Eventos de Descumprimento da Securitizadora Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.6.2 acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar eventual liquidação do Patrimônio Separado. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos das Cláusulas 13.1.5 e 13.1.6 abaixo, para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;

(ii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

(iii) caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; ou

(iv) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à Administração Pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

13.1.3. Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.1.2 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

13.1.4. Nos termos do artigo 31 a Lei 14.430, na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do patrimônio separado, em nome e por conta dos Titulares de CRI, e convocará Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração, observado o disposto no § 3º do artigo 22 da Lei 14.430.

13.1.5. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 13.1 ou 13.2 abaixo, na forma do parágrafo segundo do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores. A Assembleia Especial de Investidores deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação presentes, 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 mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.1.5.1. Na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos previstos no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31, da Lei 14.430.

13.1.6. A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Especial de Investidores deverão nomear 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 nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do respectivo Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.1.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

13.2. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, ainda que não compareçam na assembleia acima referida, ou que tenham exarado voto contrário, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora diretamente em razão da decisão dos Titulares de CRI pela liquidação do Patrimônio Separado, ressalvado se a Emissora tiver agido com culpa ou dolo.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

13.2.1. A Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

13.3. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues pela Emissora, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA XIV – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.2. A assembleia geral poderá ser individualizada por série ou conjunta, sendo que: **(i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das séries e não afetar adversamente os direitos da outra série, será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(ii)** nas demais hipóteses aplicáveis, será realizada Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável, conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação

14.3. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, exceto conforme previsto na Cláusula 11.5 acima.

14.3.1. No caso da Assembleia Especial de Investidores ser convocada pelo Agente Fiduciário ou por Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14.3 acima a convocação deverá ser dirigida à Emissora a qual, por sua vez, deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas do(s) requerente(s), salvo se a referida assembleia assim convocada deliberar em contrário.

14.4. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada, mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação, e será instalada nos termos da Cláusula 14.5 abaixo, exceto nos casos previstos na Cláusula XI e Cláusula XIII

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

acima.

14.4.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, deverão ser serão disponibilizados, 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, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

14.4.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especiais de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.4.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão **(i)** encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), sendo que as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI que sejam disponibilizados pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e **(ii)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.4.4. Será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60 e, conforme aplicável, da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada, conforme Cláusula 9.6.3 acima.

14.4.5. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na Cláusula 14.4 acima.

14.4.6. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula 13.1.7 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.4.7. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI e/ou à Devedora.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

14.5. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, ressalvado o disposto na Cláusula XIII.

14.6. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.7. A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á **(i)** no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião; **(ii)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

14.7.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI, sendo certo que os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores

14.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.9. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário ou da Emissora presente à Assembleia Especial de Investidores; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares de CRI vierem a indicar.

14.10. Exceto se previsto de outra forma neste Termo, todas as deliberações, inclusive àquelas referentes a hipóteses de renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), serão tomadas, por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Fica certo e ajustado que, caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada de forma separada entre as séries, serão considerados apenas os CRI em Circulação da respectiva Série para fins de cômputo do quórum.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

14.11. Dependerão de deliberação em Assembleia Especial de Investidores, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, a modificação das condições dos CRI, assim entendida: (i) *quórum* e as regras aplicáveis às Assembleias Especiais de Investidores; (ii) redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração e Atualização Monetária dos CRI 2ª Série; (iii) alteração de datas de pagamento da Remuneração e/ou amortização dos CRI; (iv) alteração das Datas de Vencimento; (v) criação de evento de repactuação; (vi) alteração dos procedimentos e condições do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura) e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vii) alteração ou exclusão de Eventos de Inadimplemento; e/ou (viii) alteração de ou diminuição de direitos decorrentes das Garantias**.**

14.12. A deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

14.13. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação.

14.14. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 13, acima, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

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

14.15.1. Como alternativa à Assembleia Especial de Investidores as deliberações da Assembleia Especial de Investidores poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, caso em que os Titulares de CRI terão até 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, para manifestação.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

14.16. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia Especial de Investidores, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de março de cada ano; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 20.4 e seguintes.

14.17. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Investidores ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos aqui previstos) e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Investidores.

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

14.18. A Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Investidores serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos da Escritura, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

14.19. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

CLÁUSULA XV – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

15.1. As despesas flat (*i.e.*, aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas *Flat*"), e todas as despesas recorrentes, conforme previstas na Escritura, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, 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 ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

15.2. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) contratação de plataformas e dos prestadores de serviço tais como: custodiante, escriturador, auditor independente, Agente Fiduciário, servicer, empresa medidora de obra, dentre outros que sejam necessários para a realização de assembleias ou de qualquer necessidade relacionado ao bom andamento da gestão patrimônio separado;

(vi) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos cri, limitado a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação da operação; (iii) R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a devedora e que também envolvam a virgo no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) para cada verificação de *covenants*, esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. as parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Virgo Soluções Financeiras Ltda, inscrita no CNPJ nº 21.760.017/0001-17; e

(vii) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

15.3. Sem prejuízo do item 15.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

15.4. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Securitizadora, mediante orientação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração.

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

15.6. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado.

15.7. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

15.8. Fundo de Despesas. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de **(i)** conforme descrito no Anexo VI da Escritura, para o pagamento de Despesas Flat; e **(ii)** R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Emissora ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização.

15.8.1. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora, à Devedora neste sentido, a Devedora irá 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 do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

15.8.2. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

15.8.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

15.8.4. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora, e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

15.8.5. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Devedora, por meio de envio de extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.

15.8.6. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

15.8.7. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

15.8.8. Em caso de não recebimento de recursos da Devedora nos termos da Cláusula 15.8.1 acima, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente deverá ser observado o disposto na Cláusula 15.8.10 abaixo. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

15.8.9. O Titular de CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na Cláusula 15.8.10 abaixo, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular de CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

15.8.10. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.8.11. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.8.12. No caso de que trata a Cláusula 15.8.10 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

15.8.13. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos prestadores de serviço, 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, exceto em caso de disposição específica diversa.

15.8.14. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas relacionadas à referida Taxa de Administração, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

15.8.15. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

15.9. Obrigação de Indenização. Nos termos da Escritura, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário ("Partes Indenizadas") por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

15.10. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios–

CLÁUSULA XVI – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

16.1. Os Titulares de 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, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

16.2. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais.

16.2.1. Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.2.2. Pessoas jurídicas: Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

16.2.3. Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.2.3.1. IRRF – Antecipação: O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.

16.2.3.2. Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução Normativa nº 1.585.

16.2.3.3. Tributação corporativa: Não obstante a dispensa 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 submetidos à tributação corporativa aplicável.

16.2.3.4. Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução Normativa nº 1.585.

16.2.3.5. Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa nº 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa 1.585).

16.2.3.6. PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

16.2.3.7. Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

16.3. Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais.

16.3.1. Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585.

16.3.2. Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014 e que não sejam

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

domiciliados em JTF 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 JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

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

16.4. Conceito JTF.

16.4.1. Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

16.4.2. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei nº 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.

16.5. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio.

16.5.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16.6. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos.

16.6.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

16.7. Discussões Legislativas.

16.7.1. Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

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

17.2. 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 no Anexo VIII, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

17.3. Para os efeitos desta cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário.

17.4. Os fatores de risco relacionados à Emissora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos principais riscos de mercado", incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM", buscar "VIRGO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO" no campo disponível. Em seguida acessar "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO" e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Formulário de Referência", e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

CLÁUSULA XVIII – DA PUBLICIDADE

18.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como 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 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 parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

18.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou 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 XIX – DO REGISTRO DO TERMO

19.1. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

20.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

20.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

20.4. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Investidores ou de consulta aos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI, sempre que: **(i)** tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, sem limitação, a CVM, a ANBIMA e a B3; **(ii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, incluindo a Emissora e os prestadores de serviço, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritas neste Termo de Securitização; e/ou **(iv)** verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

20.4.1. As alterações referidas na Cláusula 20.4 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

20.4.2. Para além das hipóteses previstas na Cláusula 20.4 acima, as Partes reconhecem e concordam desde já que o presente Termo de Securitização poderá ser aditado sem que haja qualquer aprovação pelos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive emissão ou revogação de legislação ou regulamentação, ou decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

20.5. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

20.6. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.8. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA XXI – DAS NOTIFICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(i) Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
São Paulo – SP, CEP 05501-900
At: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI
CEP 04.534-004– São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

21.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. As comunicações feitas 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) ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

21.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver o seu endereço alterado, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

21.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 21.3 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

CLÁUSULA XXII – LEI APLICÁVEL E FORO

22.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.2. LGPD; Proteção de Dados. A Emissora consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

22.3. Assinatura digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, vbem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

22.4. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Cronograma de Pagamentos CRI 1ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	16/09/2024	0,0000%	NÃO
2	17/03/2025	0,0000%	NÃO
3	15/09/2025	0,0000%	NÃO
4	16/03/2026	0,0000%	NÃO
5	15/09/2026	0,0000%	NÃO
6	15/03/2027	33,3333%	NÃO
7	15/09/2027	0,0000%	NÃO
8	15/03/2028	50,0000%	NÃO
9	15/09/2028	0,0000%	NÃO
10	15/03/2029	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos CRI 2ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	16/09/2024	0,0000%	NÃO
2	17/03/2025	0,0000%	NÃO
3	15/09/2025	0,0000%	NÃO
4	16/03/2026	0,0000%	NÃO
5	15/09/2026	0,0000%	NÃO
6	15/03/2027	0,0000%	NÃO
7	15/09/2027	0,0000%	NÃO
8	15/03/2028	33,3333%	NÃO
9	15/09/2028	0,0000%	NÃO
10	15/03/2029	50,0000%	NÃO
11	17/09/2029	0,0000%	NÃO
12	15/03/2030	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos CRI 3ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	16/09/2024	0,0000%	NÃO
2	17/03/2025	0,0000%	NÃO
3	15/09/2025	0,0000%	NÃO
4	16/03/2026	0,0000%	NÃO
5	15/09/2026	0,0000%	NÃO
6	15/03/2027	0,0000%	NÃO
7	15/09/2027	0,0000%	NÃO
8	15/03/2028	33,3333%	NÃO
9	15/09/2028	0,0000%	NÃO
10	15/03/2029	50,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

11	17/09/2029	0,0000%	NÃO
12	15/03/2030	100,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO II
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO., sociedade por ações, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") em até 3 (três) séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre **(a)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(c)** a Conta Centralizadora; **(d)** pelo Fundo de Despesas; **(e)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI;

(ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, atualidade e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade, atualidade e suficiência das informações 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.

(v) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO III
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Custodiante"), nomeada nos termos da Escritura de Emissão de CCI firmado em [●] de [●] de 2024 com a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora") e a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 19.164.554/0001-52, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em [●] de [●] de 2024 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da CCI e **(ii)** com a custódia do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula IX do Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Número da Emissão: 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão

Número da Série: Três Séries

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: [●] ([●]) CRI.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a inexistência 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

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

_____
Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO V
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço						
Modern Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	236.940	Avenida Onze de Junho nºs 925, 927, 933, 935, 937, 945, 949, 951 (casas nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8), 953 e 957, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE ONZE DE JUNHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	sim	Não	11.831.000	8%	Não
Modern Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	278.538	Rua Princesa Isabel nºs 202/208 e 226/232, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE PRINCESA ISABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.225.000	2%	Não
My One Estação Fradique Coutinho	10º da cidade de São Paulo	161.929	Rua Potiguar Medeiros nºs 67 e 81, no 45º Subdistrito – Pinheiros, Cidade de São Paulo	ONE POTIGUAR MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.007.000	0,5%	Não
Nex One Vila Nova	4º da cidade de São Paulo	202.816	Avenida Santo Amaro nºs 1.386, 1.390, 1.408 e 1.420, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	NEX ONE VILA NOVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	4.300.000	3%	Não
My One Estação Japão Liberdade	1º da cidade de São Paulo	133.338	Rua Américo de Campos nº 39, no 2º Subdistrito – Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE AMÉRICO DE CAMPOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.286.000	1%	Não
Edge Cambuí	1º da cidade de	148.601	Avenida Maria Monteiro nº 741, Lote 026-UNI, Quadra 13, Quarteirão	ONE MARIA MONTEIRO EMPREENDIMEN	Sim	Não	10.000.000	6,5%	Não

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	Campinas		00087, em Cambuí, Campinas, Estado de São Paulo	TOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA					
My One Estação Perdizes	2º da cidade de São Paulo	26.611	Avenida Sumaré nº 85, com fundos para Rua Turiassu sem número, no 19º Subdistrito - Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE DI 45 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.025.000	2%	Não
My One Estação Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	284.545	Avenida Santo Amaro nº 3.651 e 3.665, no 30º Subdistrito – Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE DI 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	6.362.000	4%	Não
Nex One Paraiso	1º da cidade de São Paulo	135.786	Rua Cubatão nºs 664, 666/666A, 674, 678, 686, 688/690 e 706 e Rua Estela nºs 213/215, 233 e 235, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, Cidade de São Paulo	ONE DI 9 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	884.000	0,5%	Não
Nex One João Cachoeira	4º da cidade de São Paulo	204.522	Rua João Cachoeira nºs 1.712, 1.714, 1.722 e s/nºs, e à Rua Doutor Fadlo Haidar nºs 38, 48 e 54, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE JOÃO CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.280.000	2%	Não
Nex One Aimberê	2º da cidade de São Paulo	139.629	Rua Aimberê nºs 426, 436 e 448 e Rua Cayowaa nº 571, no 19º Subdistrito – Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE AIMBERÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Sim	Não	8.800.000	6%	Não
Atmos	14º da cidade de São Paulo	246.082	Rua Inhambu nºs 1.177, 1.185, 1.197 e 1.213, esquina com a Avenida Pavão nº 464, 24º Subdistrito - Indianópolis, Cidade de São Paulo	ONE INHAMBU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	5.200.000	3,5%	Não
Nex One JK	4º da cidade de São Paulo	207.150	Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nºs 451 e 457, com frentes também para a Avenida	ONE DI 28 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.900.000	9,5%	Não

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

			Presidente Juscelino Kubitschek e Rua João Cachoeira, na quadra completada pelas Ruas Professor João Brito e Príncipe Real, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo						
My One Estação Conceição	8º da cidade de São Paulo	208.011	Avenida Leonardo da Vinci nºs 392, 396/400, 406, 410, 414 e 420 da Vila Guarani, em Jabaquara - 42º Subdistrito, Cidade de São Paulo	RB LEONARDO DA VINCI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.400.000	9%	Não
Nex One Artur Prado	1º da cidade de São Paulo	138.422	Rua Artur Prado nº 456, no 2º Subdistrito - Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE DI 35 EMPREEENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	14.500.000	9,5%	Não
Nex One Pererira Coutinho	4º da cidade de São Paulo	207.745	Avenida Santo Amaro s/nº, nº 87 e nºs 1.013, 1.015 e 1.019, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	11.600.000	7,5%	Não
My One Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	246.055	Rua Mirassol nºs 297, 313, 315, 325, 333 e 341, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE MIRASSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	10.000.000	6,5%	Não
Cidade Jardim	13º da cidade de São Paulo	110.250	Avenida Cidade Jardim, no 20º Subdistrito Jardim América, Nesta Cidade de São Paulo	One Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	7.000.000	4,5%	Não
Joaquim Floriano	4º da cidade de São Paulo	203.706	Rua Joaquim Floriano, n.ºs 342/350 334/336 e 328/326 e à Rua Virgilio Várzea n.º 135, no 28º Subdistrio – Jarim Paulista, São Paulo	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	9.400.000	6,5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade	57.694	Alameda Itú, n.º 235, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMEN	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

	de São Paulo			TO IMOBILIÁRIO SPE LTDA					
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	199.299	Alameda Itú, n.º 225, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	96.053	Alameda Itú, n.º 251, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO VI
CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS							
Imóvel Lastro	**Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para cada Imóvel Lastro**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
		2024	**2024**	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**
Modern Vila Clementino	8%	**R$20.600.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$28.700.000,00**	**R$28.700.000,00**
Modern Campo Belo	2%						
My One Estação Fradique Coutinho	0,5%						
Nex One Vila Nova	3%						
My One Estação Japão Liberdade	1%						
Edge Cambuí	6,5%						
My One Estação Perdizes	2%						

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

My One Estação Campo Belo	4%						
Nex One Paraiso	0,5%						
Nex One João Cachoeira	2%						
Nex One Aimberê	6%						
Atmos	3,5%						
Nex One JK	9,5%						
My One Estação Conceição	9%						
Nex One Artur Prado	9,5%						
Nex One Pererira Coutinho	7,5%						
My One Vila Clementino	6,5%						
Cidade Jardim	4,5%						
Joaquim Floriano	6,5%						
Alameda Itú (matrícula 57.694)	2,5%						
Alameda Itú (matrícula 199.299)	2,5%						
Alameda Itú (matrícula 96.053)	2,5%						

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

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2020	R$ 48.879.421
01 a 12 de 2021	R$ 131.445.545
01 a 12 de 2022	R$ 148.617.036
Total	R$ 328.942.002

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO VII
EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

TABELA ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 9.095.000,00	**Quantidade de ativos:** 9095
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A.,LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINSITRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 216.479.000,00	**Quantidade de ativos:** 216479
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,834% a.a. na base 252. **IPCA + 8,215% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) Cessão Fiduciária: constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) Fiança: Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) Aval DFR: . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) Aval ISL: . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada nº38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas:A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 9100
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária: Dos direitos creditórios (III) Fundo de reserva: retenção mensal de R$ 240.000,00 reais até o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva (IV) Fundo de despesa: constituído para fazer frente às Despesas da Operação

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.	

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

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 47000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestados pelas Avalistas, conforme definido nos Documentos da Oferta; (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 45.254.000,00	**Quantidade de ativos:** 45254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 542.426.000,00	**Quantidade de ativos:** 542426
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 6.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 6610
Data de Vencimento: 11/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 12.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 12900
Data de Vencimento: 24/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: CESAR AUGUSTO RIBAROLLI PARIZOTTO e PACALU PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do contrato de Cessão Fiduciário (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matriculas n° 227.959, matrícula n° 227.960, matricula n° 218.683 e matricula n° 218.684, todos registrado no 8° registro de imóveis de Curitiba/Paraná. (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria comprometesse a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direito creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/10/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A. (II) Fundo de despesa: Será utilizado para pagamento de eventuais despesa, e será no valor inicial de 50.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede fiduciariamente o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, de matrícula 15.091, registrado no cartório do 1° Ofício de Porto dos Gaúchos/MT.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de n° 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 100.000,00 mil reais; (VI) Fundo de Obra: Terá como valor inicial, 3.000.000,00 milhões de reais; (VII) Fundo de Reserva: Terá como valor inicial, 420.000,00 mil reais;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 20/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 10/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: A ser constituída;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 37.243.000,00	**Quantidade de ativos:** 37243
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 47.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 47400
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 222.194.000,00	**Quantidade de ativos:** 222194
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 47.023.000,00	**Quantidade de ativos:** 47023
Data de Vencimento: 26/11/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 17.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 17800
Data de Vencimento: 22/12/2028	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 55.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 55300
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.121.000,00	**Quantidade de ativos:** 21121
Data de Vencimento: 24/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO; ADILSON BATISTA PRADO; FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.530.702/0001-45; EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.815.662/0001-83; STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 33.411.262/0001-06; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva - Alienação Fiduciária sob condição suspensiva sobre o imóveis objeto das matrículas n°99.976; 99.977; 99.985; 99.986; 100.000; 100.001; 100.003; 100.007; 100.009; 100.013; 100.014; 100.016; 100.017; 100.019; 100.020; 100.022; 100.025; 100.026; 100.027; 100.028; 100.029; 100.032; 100.033; 100.035; 100.037; 100.038; 100.039; 100.041; 100.046; 100.047; 100.070; 100.071; 100.073; 100.075; 100.076; 100.079; 100.080; 100.082; 100.084; 100.090; 100.095; 100.098; 100.100; 100.101; 100.102; 100.103; 100.104; 100.105; 100.106; 100.107; 100.110; 100.111; 100.112; e 100.124, originárias do desmembramento da matrícula-mãe nº 40.757 do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, referente à 2º Circunscrição Imobiliária. (iii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas as 100% das ações da Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A, , inscrita no CNPJ sob o nº 22.778.466/0001-55; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob Condição Suspensiva - a Devedora cedeu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Cedente com a posse direta) dos seguintes direitos e recebíveis de sua titularidade a totalidade dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos da venda dos imóveis implantados no Empreendimento, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizados por meio de cada contrato de compra e venda, entre a Cedente e os respectivos adquirentes incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos a tais recebíveis, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas com relação aos recebíveis retromencionados; (v) Fundo de Reserva.

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 2.291.665,34	**Quantidade de ativos:** 7

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 05/08/2024
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 9.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 9500
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n°	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 9400
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. **IPCA + 14% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 16.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 16500

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 06/12/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 76

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL (II) Cessão Fiduciária: (i) de conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos e (ii) da totalidade dos Dividendos Cedidos

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 17.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 17233
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula n°53.420, registrado no 1° cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping: Aliena o domino útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 8.389.090,26	**Quantidade de ativos:** 8908
Data de Vencimento: 13/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 12.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 12600
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 250.019.000,00	**Quantidade de ativos:** 250019
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: 106% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Série: 2	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 8200
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 14.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 14700
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 197.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 197403
Data de Vencimento: 22/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 450.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 27/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 95.423.000,00	**Quantidade de ativos:** 95423
Data de Vencimento: 15/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Série: 3	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 2.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 127.787.000,00	**Quantidade de ativos:** 127787
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 193.631.000,00	**Quantidade de ativos:** 193631
Data de Vencimento: 21/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 5200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel,	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Série: 4	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 4	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 189.837.000,00	**Quantidade de ativos:** 189837
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 49.658.598,81	**Quantidade de ativos:** 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 97.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 97.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 111.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes no Anexo IV da Escritura de Debêntures, os Relatórios de Medição de Obra, bem como os Cronogramas Físico Financeiros. Adicionalmente os documentos relevantes e necessários à verificação da transferência dos recursos da Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos na cláusula 4.3.1 do Termo de Securitização. Ficando certo que se a Destinação for alvo de Aquisição dos imóveis lastro do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidos os seguintes documentos: (i) Cópias das Escrituras de Compra e Venda; e (ii) Matrículas atualizadas constando o devido registro da escritura de compra e venda; - Balancete Trimestral da SPE Garantidora, referente ao 2º e 3º trimestres de 2021; - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; - Relatório de Rating de todos os períodos da emissão, quais sejam o 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2021 e 1º Trimestre de 2022; e - Relatório de gestão contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de março a setembro de 2021.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 215	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRI	
Série: 216	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 217	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 63.162.802,58	**Quantidade de ativos:** 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6ºandar e Anhanguera;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Volume na Data de Emissão: R$ 43.703.000,00	**Quantidade de ativos:** 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 283	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Relatório de Acompanhamento da destinação dos recursos na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO), referente à primeira verificação da destinação; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de agosto 2021 a fevereiro de 2022; - Envio da comprovação do Montante da Cessão Fiduciária, sendo a soma da Agenda Mínima (conforme definida abaixo) e do valor retido na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora (exceto pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva) seja equivalente a, no mínimo, diferença entre 100% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas e 70% do valor de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel; - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 133.041.000,00	**Quantidade de ativos:** 133041
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 114.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo,	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 31.647.000,00	**Quantidade de ativos:** 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Série: 331	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI de Barueri/SP; - Contrato de Cessão, devidamente registrado nos RTD's de Barueri/SP e São Paulo/SP; e - Relatório de Gestão, constando a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 37.220.000,00	**Quantidade de ativos:** 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório dos Índices Financeiros com memória de cálculo compreendendo todas as rubricas e, ainda, declaração de Diretor da Emitente e das Avalista atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Cédula referente ao ano de 2022; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Informações Trimestrais da Cardoso 432 SPE Empreendimento	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Imobiliário Ltda. e Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda - Ref. 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; - Laudo de Avaliação dos imóveis, devidamente atualizado; - Cálculo dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras referente ao 1° e 2° semestres de 2022; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a outubro de 2022; - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a novembro de 2022; - verificação do Fundo de Despesas referente ao mês de novembro de 2022; - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022; - relatório gerencial incluindo as informações a respeito dos valores a serem recebidos nos termos do Acordo de SCP, que deverá ser enviado com cópia para Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ-ME sob o nº 17.409.378-0001-46, e que será contratada para prestação de serviço de supervisão e controle do recebimento dos direitos creditórios nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis 121.876 e 53.658 referente ao ano de 2022; - Apólice de seguro de responsabilidade civil e do seguro de riscos de engenharia referente ao ano de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado nos RTDs competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTDs competentes
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 49.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.001.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Conformidade, atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, referente ao exercício social de 2021; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além das demonstrações financeiras da Fiadora, acompanhadas da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações; - Relatório de Rating, 1º Trimestre de 2022; - Cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, referente ao 1º Trimestre de 2022; - Verificação do Índice Financeiro, 1º Trimestre 2022; - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro e fevereiro de 2022; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 393	**Emissão:** 4

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Volume na Data de Emissão: R$ 7.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 72600
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 395	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.948.900,00	**Quantidade de ativos:** 49489
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 85.766.000,00	**Quantidade de ativos:** 85766

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 17/10/2033
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março a junho de 2022; - Apólice de Seguro de Obras - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD SP Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 108.301.000,00	**Quantidade de ativos:** 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre de 2022 e ao 2º semestre de 2022; - Cópia do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo I da Escritura de Emissão, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatório de medição de obras; Período de referência 1º Semestre de 2022 - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Demonstrações financeiras do respectivo exercício social acompanhadas do relatório dos auditores independentes dos Avalistas referente ao ano de 2022.	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, referente aos meses de janeiro a outubro de 2022; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - Relatório com as seguintes informações dos Créditos Imobiliários: (a) parcelas que tenham sido pagas (i) nas respectivas datas de vencimento,(ii) antecipadamente e (iii) com atraso; (b) descrição das parcelas em atraso divididos por faixa; (c)administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) descrição dos pagamentos antecipados, referente ao mês de dezembro de 2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyin, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyin, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 154.120.000,00	**Quantidade de ativos:** 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRI	
Série: 443	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos cartórios de Itajaí/SC e São Paulo/SP; - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quoata; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. **IPCA + 13% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrada nos RTD GO; RTD SP e RTD Catalão/GO; - Relatório de Gestão referente aos meses de maio a setembro de 2022; - Evidência de Finalização do processo de licenciamento ambiental do empreendimento perante o IPHAN; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2022; - Demonstração Financeira da garantidora (COPESO) referente a 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.049.100,00	**Quantidade de ativos:** 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.176.100,00	**Quantidade de ativos:** 51761
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.235.000,00	**Quantidade de ativos:** 42350
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 452	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.368.100,00	**Quantidade de ativos:** 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.573.900,00	**Quantidade de ativos:** 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.368.100,00	**Quantidade de ativos:** 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.573.900,00	**Quantidade de ativos:** 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.719.600,00	**Quantidade de ativos:** 47196
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 457	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.861.500,00	**Quantidade de ativos:** 38615
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 458	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 8.855.000,00	**Quantidade de ativos:** 88550
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 459	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 7.245.000,00	**Quantidade de ativos:** 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 481	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açucar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Destinação de Recurso referente de julho à Janeiro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;	
Garantias: (i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 498	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.856.000,00	**Quantidade de ativos:** 10856
Data de Vencimento: 25/08/2026	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 499	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.534.000,00	**Quantidade de ativos:** 2534000
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); -	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.670.734,37	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 15/12/2017	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 8.586.697,29	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Inadimplementos no período: - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 6.554.408,28	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 10.025.603,40	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	**Emissão:** 2

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Volume na Data de Emissão: R$ 17.879.931,42	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 63.526.419,35	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 7.058.491,04	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 30.613.629,17	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.300.044,40	**Quantidade de ativos:** 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - envio do seguro do imóvel, com endosso prevendo a Cessionária como única e exclusiva beneficiária, renovado em 01.07.2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii)inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 32.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 32590
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Protocolo de registro da Escritura de Emissão Junto à JUCERJA; - Relatório trimestral de rating, referente ao 4º trimestre de 2021, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização referência agosto de 2021 a janeiro de 2022, janeiro de 2022 a junho de 2022, junho de 2022 a janeiro de 2023; e - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 5.752.000,00	**Quantidade de ativos:** 5752
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 230.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2023; Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2023; e Relatório anual de Impacto (para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da Emissão), referente ao período vencido em 07.2022.	
Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas, acompanhado da memória de cálculo, elaborada pela Devedora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos índices financeiros, referente ao exercício social de 2021; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a setembro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 315.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, referente aos períodos encerrados em janeiro de 2022 e em julho de 2022; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 102.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 54

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021; - Relatório de Garantia, referente aos meses de Novembro 2021 a Março 2022; e - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 46.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 90
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes; e - Contrato de Cessão Fiduciária celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 25.664.000,00	**Quantidade de ativos:** 25664
Data de Vencimento: 25/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 337.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 32.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 32200
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 137
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 75.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 75140
Data de Vencimento: 19/07/2032	
Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A.,	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

agência 3100, conta corrente n° 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 179.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 179027
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval:	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 48.130.000,00	**Quantidade de ativos:** 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na Junta Comercial; - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 54.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 54400
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 25.175.836,47	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente, devidamente registradas nos RGIs competentes.	
Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3° gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matricula 17.598, livro 2° do RGI da comarca de São Manuel - SP.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 13/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 17.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 17600
Data de Vencimento: 22/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 134.073.000,00	**Quantidade de ativos:** 134073
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta n° 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 91.337.000,00	**Quantidade de ativos:** 91337
Data de Vencimento: 04/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 130.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 130000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula n° 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula n° 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula n°19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 05/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente a totalidade dos direitos sobre os saldos positivos e emais valores creditados, que venham a ser creditados, recebidos ou depositados ou mantidos na Conta Vinculada, presentes e/ou futuros, principais ou acessórios, a qualquer tempo, durante a vigência do presente Contrato da Conta Vinculada; (ii) Aval - prestado pelos avalistas (a) BRG BRASIL GERADORES LTDA., inscrito no CNPJ: 04.675.878/0001-88, (b) GRID GERADORES E LOCAÇÃO LTDA., inscrito no CNPJ: 27.379.581/0001-70, (c) CASA GRANDE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ: 31.973.034/0001-96, (d) ÂNCORA SIDERÚRGICA NORTE LTDA, inscrito no CNPJ: 27.317.546/0001-27, (e) SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrito no CNPJ: 49.105.706/0001-07, (f) MARIANA CRISPIM OLIVEIRA EL HOMSI (g) SILVIO DE OLIVEIRA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 185

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas: SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 49.105.706/0001-07, ESTN PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.967.518/0001-10, a MFH PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.366.950/0001-56, PACKEM TÊXTIL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.553.302/0001-12, MARCOS VINÍCIUS SPITZNER FILHO, SÍLVIO OLIVEIRA, LÁZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86 e 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, (b) a Conta Vinculada, em que os recursos decorrentes do pagamento do Contrato de Fornecimento Yara cedido fiduciariamente pela Cedente deverão ser depositados, (c) os direitos creditórios mantidos e a serem mantidos na Conta Vinculada, a qualquer tempo, independentemente da situação em que se encontrem, mesmo enquanto estiverem pendentes em virtude de processo de compensação bancária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 84.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 84000
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 44.474.000,00	**Quantidade de ativos:** 44474
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 23/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a titularidade de todos os direitos atuais ou futuros, sobre as contas vinculadas n.º 615-7, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário e 618-1, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário bem como da titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, nas Contas Vinculadas provenientes das vendas de produtos: (a) aos clientes que tenham suas cobranças feitas por meio de boletos bancários; e (b) aos clientes, nos termos dos respectivos contratos de fornecimento de produtos, cujos pagamentos são realizados, por meio de boletos, TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pelo Banco Central do Brasil, obrigatoriamente liquidados nas Contas Vinculadas, de movimentação restrita pela Credora, nos termos do Contrato de Depósito, bem como da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, depositados nas Contas Vinculadas, nas quais serão creditados os Pagamentos Clientes, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 64.675 da 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 51.026.000,00	**Quantidade de ativos:** 51026

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: 115% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias:	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 83.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 107.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 62.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 180.973.000,00	**Quantidade de ativos:** 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 12.033.000,00	**Quantidade de ativos:** 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 13.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 13600
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 145.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 145000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 14.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 14900
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 4.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 4400
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 65.927.000,00	**Quantidade de ativos:** 65927
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 285.641.000,00	**Quantidade de ativos:** 285641
Data de Vencimento: 15/09/2028	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula n° 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula n° 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula n°19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 111.064.000,00	**Quantidade de ativos:** 111064
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4367% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 276.885.000,00	**Quantidade de ativos:** 276885
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 522.073.000,00	**Quantidade de ativos:** 522073
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Data de Vencimento: 06/11/2025
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 339.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 339625
Data de Vencimento: 16/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 104.936.000,00	**Quantidade de ativos:** 104936
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9443% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 50.799.000,00	**Quantidade de ativos:** 50799
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7641% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 126.901.000,00	**Quantidade de ativos:** 126901
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Garantias: Garantias:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Série: 4	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 143.228.000,00	**Quantidade de ativos:** 143228
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 881.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 881290
Data de Vencimento: 15/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 96	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária	

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ANEXO VIII
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 Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiro.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora e/ou 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 Emissora e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela 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 patrimônios são administrados separadamente.

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos investidores.

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 deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

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 financeira 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

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI.

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. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, na hipótese de não pagamento das Despesas pela Devedora, ou desvio do pagamento efetuado, haverá perdas para os Titulares de CRI, na medida em que as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, pelos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescer aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *gross-up* dos novos tributos.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento.

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em caso de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários, de modo que terão seu horizonte original de investimento reduzido.

Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário.

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

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

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

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

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

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

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

(e) riscos da Oferta

Falta de liquidez dos CRI.

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

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular do CRI conseguirá liquidar suas

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Adicionalmente, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, tendo em vista que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de público-alvo previstas no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, no artigo 51, parágrafo segundo da Resolução CVM 60, e no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Não há qualquer garantia de que o Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, podendo a alienação dos CRI causar prejuízos ao seu titular.

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

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder da Oferta poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Risco de formalização.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na constituição, originação e na formalização dos Créditos Imobiliários ou eventuais restrições de natureza legal ou regulatória podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Falhas de formalização da Fiança poderão torná-la ineficaz e os Titulares de CRI poderão ser afetados de forma adversa, em caso de inadimplemento da Devedora.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

A concessão de crédito representado pelas Debêntures lastro dos CRI foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos Titulares de CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir do 30º (trigésimo) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026 (inclusive) e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Adicionalmente, haverá o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário; **(ii)** caso ocorra algum dos Eventos de Inadimplemento Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Inadimplemento Não Automático; **(iii)** caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração.

Nesses casos, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Titulares de CRI à referida oferta.

Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a aceitação do percentual mínimo indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

CRI. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, mesmo que os Titulares de CRI não tenham, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante 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 prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais por parte de terceiros. Nesses casos, caso assim deliberado em Assembleia Especial de Investidores pelos Titulares de CRI, a Securitizadora poderá se valer de procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para ressarcimento de prejuízos, por conta e ordem do Patrimônio Separado, o que poderá gerar custos adicionais aos Titulares de CRI.

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, caso seja

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e, em certos casos, há a exigência de quórum de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação, 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A Remuneração dos CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, foram aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, o que pode afetar adversamente o investimento nos CRI. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta.

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

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 veracidade, consistência e suficiência 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 nos Prospectos 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 dos Prospectos podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito.

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e aos Fiadores, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, à Devedora e aos Fiadores para além dos que constam deste Termo de Securitização, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI.

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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI.

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures 1ª Série serão feitos com base na Taxa

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures 1ª Série. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI 1ª Série serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI 1ª Série a ser pago ao Titular de CRI dos CRI 1ª Série poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI dos CRI 1ª Série.

Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento.

A Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI dos CRI 2ª Série, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI dos CRI 2ª Série.

Risco de existência, constituição e suficiência das Garantias.

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Garantias. O processo de excussão das Garantias (conforme abaixo definido), tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos titulares dos CRI.

A excussão da Garantia Corporativa Estrangeira (conforme abaixo definido), por sua vez, está sujeita a leis e regulamentos do estado de Delaware, dos Estados Unidos da América. O processo de excussão dessa garantia, portanto, deverá ser conduzido fora do Brasil e poderá ser mais complexo, custoso e demorado, o que pode fazer com que os titulares de CRI demorem a receber os recursos oriundos dessa excussão.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente o percentual das Obrigações Garantidas assumido por cada garantidor. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias, além da contestação de sua regular constituição por

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Ainda, observado que cada garantidor se obrigou perante o limite de 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, os valores obtidos com eventual excussão das Garantias não serão suficientes para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, e, consequentemente, não haverá recursos suficientes para fazer face ao pagamento dos titulares de CRI.

Risco da inexistência de classificação de risco dos CRI

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

Risco de não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, referidas despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado, e caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares de CRI, por meio da Assembleia Especial de Investidores, aprovarem o aporte de recursos, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em se instalando, na forma prevista no Termo de Securitização, os Titulares de CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

fiduciário. Portanto, caso a Devedora não aporte os recursos necessários para recomposição do Fundos de Despesas e manutenção dos CRI, a cada ano, existe o risco de os CRI serem resgatados, com a entrega aos Titulares de CRI das Debêntures emitidas pela Devedora.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio.

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme definido no ato de integralização dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização, em função das condições de mercado e desde que aplicado de forma igualitária entre os CRI integralizados em uma mesma data e de uma mesma série. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

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

(f) riscos relacionados à Emissora

Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta.

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 Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento comprovado das disposições previstas no Termo de Securitização, em decisão judicial transitada em julgado.

A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, praticados com culpa ou dolo, apurados em decisão judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Securitizadora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

A Securitizadora é dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

A Emissora, a Devedora, os Fiadores e a Garantidora estão sujeitos a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora, a Devedora, os Fiadores e a Garantidora estão sujeitos a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Devedora os Fiadores e a Garantidora, 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 e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar no vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI. Não há garantias de que a Devedora, os Fiadores e a Garantidora terão capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar ou impedir o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ainda, a exequibilidade do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangera depende das limitações e dos procedimentos legais impostos pela legislação da localidade da sede da Garantidora. Dessa forma, em caso de processos de recuperação judicial ou falência da Devedora e de sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, a legislação aplicada para a execução do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira será diferente daquela aplicada para a execução dos demais bens e ativos da Devedora, o que poderá vir a afetar negativamente o valor a ser recebido pelos Debenturistas e, consequentemente pelos Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos das Debêntures que lastreiam os CRI.

Os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das Remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI.

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

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

O Patrimônio Separado, 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 dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e consequentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos 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 Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação dos Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir 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 os fins de receber os respectivos Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, 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, resultando em prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 30 de setembro de 2023, o capital social da Emissora era de R$$ 44.549.000,00 (quarenta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e nove mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 29,70% (vinte e nove inteiros e setenta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e 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 fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos relativos à Redução dos incentivos fiscais para aquisição de CRIs.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Administração e desempenho da Securitizadora e a importância de uma Equipe Qualificada.

A capacidade da Securitizadora 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 Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas 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,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia securitizadora, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

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: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos de potencial conflito de interesse

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII e do artigo 19 do Capítulo VIII do Código de Ofertas Públicas.

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.

Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora.

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

(g) riscos relacionados à Devedora

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Devedora poderá dificultar as vendas da Devedora, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar as vendas da Devedora, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, e o valor de mercado dos terrenos que a Devedora pretende adquirir pode subir, o que poderá impactá-la adversamente

A Devedora mantém uma quantidade de terrenos em estoque razoável para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa a Devedora.

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no mercado paulista de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Risco de existência, constituição e suficiência das Garantias.

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Fianças e do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira.

O processo de excussão da Fiança e do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiras, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle da Emissora. Considerando a limitação de cada um dos Fiadores e da Garantidora de até 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, o produto da excussão pode não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

A excussão do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeira, por sua vez, está sujeita a leis e regulamentos do estado de Delaware, Estados Unidos da América. O processo de excussão dessa garantia, portanto, deverá ser conduzido fora do Brasil e poderá ser mais complexo, custoso e demorado, o que pode fazer com que a Emissora e, consequentemente, os Titulares de CRI demorem a receber os recursos oriundos dessa excussão.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Caso os valores obtidos com a excussão das Garantias não sejam suficientes para o pagamento, no todo ou em parte, das Obrigações Garantidas, conforme acima previsto, não haverá recursos suficientes para fazer face ao pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora.

A Devedora controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá. Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos, ter êxito na colocação de valores mobiliários e/ou obtê-los ou emiti-los,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

conforme o caso, a termos atrativos, o que pode causar um efeito relevante e adverso na Devedora.

A captação de recursos por meio de financiamentos ou mútuos pela Devedora ou de emissão de valores mobiliários no âmbito do mercado de capitais e o refinanciamento de empréstimos existentes são fundamentais para suas operações correntes, para implementação de sua estratégia e para seu crescimento. A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos ou mútuos, ter êxito na colocação de valores mobiliários no mercado e/ou obtê-los ou emiti-los, conforme o caso, a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital ou cumprir suas obrigações financeiras. Os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito e por fatores político-econômicos, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis. Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamentos, mútuos, ter êxito na colocação de valores mobiliários de sua emissão no mercado ou de refinanciar suas dívidas quando necessário ou se não puderem obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, a Devedora pode não conseguir satisfazer suas necessidades de capital, cumprir suas obrigações financeiras ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados operacionais, afetando sua capacidade financeira e consequentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Titulares de CRI.

Risco de Concentração dos Negócios da Devedora no Estado de São Paulo.

Os negócios da Devedora estão concentrados no Estado de São Paulo. Em decorrência disso, a atividade da Devedora é influenciada significativamente pelas condições econômicas e demais características deste Estado. Em 01 de março de 2024, 100% dos empreendimentos imobiliários da Devedora estavam localizadas no Estado de São Paulo e 100% do faturamento se encontravam ou resultava de tal Estado. Em decorrência disso, os negócios da Devedora são sensíveis às condições econômicas e aos demais fatores que afetam o Estado de São Paulo, tais como mudanças nos níveis de renda da população, inclusive em face das modificações e/ou revogações em programas de auxílio governamental (tais como o Bolsa Família e, inclusive o auxílio emergencial concedido pelo governo no âmbito da pandemia de COVID-19), custo de energia, nível de concorrência, imóveis, seguro, impostos, aluguéis, clima, fatores demográficos e

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

disponibilidade de mão de obra. Caso haja desaceleração da economia deste Estado ou ocorram mudanças significativas em quaisquer condições relativas aos fatores acima mencionados, as atividades e os resultados da Devedora poderão ser afetados adversamente, consequentemente podendo afetar os titulares dos CRI.

Caso a Devedora não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, ou caso haja um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.

A Devedora tem como prática promover financiamento a seus clientes até a conclusão da fase de construção e os orienta a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, a Devedora continua a financiar esse cliente. Nestes casos, a Devedora busca emitir Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de cessão de crédito, ou de operações estruturadas de securitização de créditos por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"). Residualmente, nos casos em que a Devedora não consiga repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. A Devedora pode não ser capaz de continuar a repassar a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente o seu fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que a Devedora financia os seus clientes, está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o seu fluxo de caixa, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais, o que pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

A Devedora compartilha a propriedade de determinados empreendimentos com outros proprietários os quais podem vir a apresentar interesses divergentes e competitivos em relação aos interesses da Devedora.

Em alguns empreendimentos a Devedora tem a propriedade dos imóveis dividida com outros proprietários (condôminos) cujos interesses podem diferir dos interesses da Devedora. Sendo assim, para determinados atos de gestão previstos nas convenções de condomínio, como, por exemplo, orçamentos anuais, a Devedora depende da anuência desses proprietários para a tomada de determinadas decisões, o que pode gerar impasses e afetar os empreendimentos envolvidos. Adicionalmente, a Devedora está sujeita a potenciais dificuldades financeiras ou falência desses condôminos podendo causar efeito adverso para a condição financeira e os resultados operacionais

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

da Devedora. Caso a Devedora não seja capaz de atingir quórum suficiente para a aprovação de determinadas deliberações, pode não conseguir implantar adequadamente suas estratégias de negócio, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ainda, tendo em vista que os critérios para aprovação de projetos dependem da legislação municipal, caso a lei local exija a assinatura e apresentação de documentos de todos os proprietários de imóvel para a emissão de alvarás de aprovação/execução de obras, o processo de aprovação de projetos relacionados ao imóvel poderá atrasar o cronograma estipulado e/ou mostrar-se inviável e, consequentemente, afetar adversamente os negócios e resultados financeiros da Devedora.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPEs e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. a Devedora pode enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispender recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros, poderão diminuir a rentabilidade da Devedora, prejudicar sua reputação, bem como sujeitá-lo a eventual imposição de indenizações e, consequentemente, o afetar adversamente.

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos da Devedora ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos cíveis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação e a qualidade dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afeta-lo adversamente, incluindo suas vendas e seu crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitá-lo a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que pode aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

poderá prejudicar os seus resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos da Devedora podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos a sua reputação perante o mercado, afetando sua capacidade de venda de novos projetos.

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público.

A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Devedora, e impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, observado que do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas classes média-baixa e média, também dependem de empréstimos bancários para financiar suas aquisições e de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de financiamento para ele ou para potenciais compradores de imóveis, e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para a Devedora ou para estes compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento de obras ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação ("SFH"), do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") ou de utilização dos recursos do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Devedora financiar suas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, reduzindo a demanda pelos seus imóveis residenciais e gerando um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O negócio e os resultados das operações da Devedora, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora pode ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, nos negócios e resultados das operações da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú e Bradesco — concentravam 55,7% dos ativos totais.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 97,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. Referida situação pode afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A utilização de colaboradores terceirizados pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das Controladas da Devedora, especialmente no que diz respeito aos serviços operacionais dos empreendimentos pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às Controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas Controladas, independentemente de ser assegurado à Devedora e às Controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira, o que pode afetar a capacidade de

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

As parcerias da Devedora podem não ser bem-sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora.

Além das parcerias existentes, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") para cada empreendimento, a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. As parcerias estabelecidas pela Devedora, se mal-sucedidas, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que pode afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do Habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora. A referida situação pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, a estratégia de negócios da Devedora.

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja mal-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais, ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, e não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja mal-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa, o que pode impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n° 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou "LGPD") regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de um sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa. Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), autoridade responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas previstas na LGPD.

A Devedora a está sujeita de forma isolada ou cumulativa, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; obrigação de divulgação de incidente; (b) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (c) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período,; (d) bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais; e (e) multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50 milhões por infração.

A Devedora armazena dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal de seus negócios. A Devedora não pode garantir a segurança dos dados devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que foram introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica, diante da ainda atual estruturação da ANPD. A Devedora poderá ser alvo de sanções caso não consiga demonstrar conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, se sujeitando a perdas financeiras e de reputação, o que pode afetar significativamente os resultados financeiros da Devedora, e, consequentemente, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora, o que pode impactar negativamente os Titulares dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Risco relativo ao falecimento dos Fiadores Pessoas Físicas

Em caso de falecimento de qualquer dos Fiadores Pessoas Físicas, sem que o referido Fiador Pessoa Física seja substituído por garantidor idôneo aprovado pela Securitizadora conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, restará configurado um Evento de Inadimplemento Não Automático das Debêntures. Caso as Debêntures sejam objeto de liquidação antecipada em virtude de tal evento, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a execução da garantia fidejussória prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que, não há como assegurar que, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

As apólices de seguros que a Devedora mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Devedora.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposto, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente suas receitas, despesas, imagem e seus negócios. Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas seguradoras ou com seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, consequentemente, afetar adversamente seus negócios. A referida situação poderá impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetá-lo adversamente, inclusive por impacto à reputação da Devedora.

Da mesma forma, um ou mais de nossos administradores podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora, direta ou indiretamente.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação do atividades da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.

A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua administração. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Devedora e o retorno dos empreendimentos. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

As atividades da Devedora envolvem aquisições de ativos, ou de participações adicionais em empreendimentos já detidos pela Devedora. Tais aquisições envolvem riscos que podem afetar adversamente a Devedora.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de seu portfólio de ativos. A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como que, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento dentro das expectativas da Devedora. Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus atuais e futuros negócios. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de beneficiar-se de outros ganhos esperados com aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Novas aquisições também podem expor a Devedora às contingências significativas, as quais podem ser identificadas ou não no procedimento de auditoria legal. Ainda, a concorrência na aquisição de ativos poderá elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e estratégia da Devedora.

A aquisição de novos ativos e o desenvolvimento de novos negócios podem refletir uma performance abaixo das expectativas do plano de negócios da Devedora, podendo afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Se a Devedora não for capaz de manter seus controles internos operando de maneira efetiva, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e/ou o lucro dos empreendimentos da Devedora previamente apurados.

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no critério de evolução de obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. Nesse sentido, as estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhece crédito ou débito contra o resultado

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

do período, o que pode prejudicar sua receita, afetando-o adversamente, e impactar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas pode afetá-lo adversamente.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e, após a fase de construção, o Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). A maior parcela das despesas da Devedora relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, seus resultados financeiros poderão ser afetados adversamente. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

O código de conduta ética e os controles internos da Devedora, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com os terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nome da Devedora.

A Devedora não possui um departamento de *compliance* e auditoria interna formalmente estabelecido para acompanhar a eficácia dos controles internos e assessorar a Administração da Devedora em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas e irregularidades, de tal forma que as precauções podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora.

Desta forma, a Devedora não pode garantir que os mecanismos de prevenção e combate à corrupção e os controles internos serão suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos relacionados à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, bem como à legislação relacionada a crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

conforme alterada, da Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, conforme alterada (e outras normas de licitações e contratos da administração pública), do Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *U.K. Bribery Act*, conforme aplicável às sociedades e pessoas aqui mencionadas ("Legislação Anticorrupção"). Da mesma forma, os controles internos que a Devedora estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito da Legislação Anticorrupção.

Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética e/ou da Legislação Anticorrupção, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de administradores, empregados e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação da Legislação Anticorrupção, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora podem resultar, dentre outras, em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de se beneficiar de incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais, o que pode afetar capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e impactar negativamente os Titulares dos CRI.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora. Ainda, as necessidades de capital

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

poderão diferir de forma substancial das estimativas da Devedora, caso, por exemplo, a receita não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso a Devedora tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou pode ser obrigada a adiar alguns dos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora onere ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetá-lo adversamente, o que pode afetar capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.

A Devedora pode financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de termos que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Devedora e afetar adversamente a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os credores de empresas do grupo econômico da Devedora podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Nesse caso, a Devedora pode destinar parte de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas de seu grupo econômico, o que pode impactar o resultado da Devedora e afetar adversamente a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

A redução ou interrupção no fornecimento de serviços públicos como água e energia elétrica podem afetar adversamente as atividades e operações da Devedora e de suas Controladas.

As atividades da Devedora e de suas Controladas dependem substancialmente do fornecimento regular de serviços públicos, tais como água e energia elétrica. A redução ou a interrupção, ainda que temporária, de tais serviços, especialmente se verificadas por longo período, pode afetar diretamente as operações dos seus empreendimentos, bem como as operações de seus lojistas e locatários, podendo resultar em rescisões ou indenizações que poderá ceder às pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente resultar em um efeito adverso em nos resultados e na condição financeira da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajuste. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Devedora podem ser afetados.

A Devedora e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Consequentemente, a Devedora e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Devedora preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, podem ser afetados.

Na hipótese de distratos ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá. As referidas situações podem afetar adversamente a Devedora, a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de incorporação na cidade de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária.

A Devedora dedica-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da Devedora são afetadas pelos seguintes riscos:

• A Devedora poderá ser impedida, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;

• As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da Devedora ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos; A confiança dos potenciais clientes da Devedora pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da Devedora que afete adversamente o setor imobiliário;

• Os custos operacionais da Devedora poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

• Um número significativo dos clientes da Devedora poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou

• A Devedora está sujeita a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da Devedora, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da Devedora. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

• taxas de juros;

• controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;

• variação cambial;

• inflação;

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

• alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e

• outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia ("SELIC") tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não há como a Devedora assegurar que será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento. A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado de valores mobiliários brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora. O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira. Referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a Devedora, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente de seus resultados operacionais. Ademais, a Devedora pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais. As operações da Devedora também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros. Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária das SPEs e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais Devedor. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.

Durante a execução das obras da Devedora, corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado e etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

(h) Riscos Relacionados à One DI e à One International

Os resultados da One DI e da One International dependem dos resultados das suas subsidiárias, incluindo a Devedora, e a One DI e a One International não podem assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a One DI e a One International.

A One DI e a One International participam do capital social de determinadas sociedades, incluindo a Devedora. A capacidade da One DI e da One International em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas subsidiárias, incluindo a Devedora, bem como da distribuição desses lucros para a One DI e para a One International, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a One DI e a One International não podem garantir que ocorrerá. Caso a One DI e a One International não recebam distribuições de recursos dessas subsidiárias, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a One DI e a One International poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da One DI e da One International, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

A One DI, a One International e suas subsidiárias estão expostas a riscos associados à incorporação imobiliária.

A One DI, a One International e suas subsidiárias, incluindo a Devedora, dedicam-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da One DI, da One International e de suas subsidiárias são afetadas pelos seguintes riscos:

- A One DI, a One International e/ou suas subsidiárias poderão ser impedidas, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;

- As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos; A confiança dos potenciais clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias que afete adversamente o setor imobiliário;

• Os custos operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;

• Um número significativo dos clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou

• A One DI, a One International e/ou suas subsidiárias estão sujeitas a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da companhia, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da companhia. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a One DI, a One International e suas subsidiárias podem não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A One DI, a One International e suas subsidiárias concentram as suas atividades de incorporação na cidade de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem com a One DI, a One International e suas subsidiárias na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A One DI e a One International não têm como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a One DI e a One International não podem garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da One DI e da One International poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O negócio e os resultados das operações da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias podem ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, nos negócios e resultados das operações da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da One DI, da One International e de suas subsidiárias.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A One DI e a One International não têm controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios da One DI e da One International, os seus resultados operacionais e financeiros e fluxos de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

Sendo assim, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da One DI, da One International e/ou de suas

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

subsidiárias, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da One DI e da One International.

Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa SELIC tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não há como a One DI e a One International assegurarem que serão capazes de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da One DI e da One International e a capacidade de pagamentos de seus clientes. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da One DI e da One International.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A One DI e a One International entendem que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento. A One DI e a One International também não podem prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado de valores mobiliários brasileiro.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da One DI e da One International. O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da One DI e da One International. A One DI e a One International não podem prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a One DI, a One International ou sobre a economia brasileira. Referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú e Bradesco — concentravam 55,7% dos ativos totais.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 97,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da One DI e da One International ou de seus clientes. Referida situação pode afetar adversamente a One DI e a One International, a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da One DI, da One International e de suas

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

subsidiárias, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da One DI, da One International e de suas subsidiárias, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a One DI, a One International e suas subsidiárias, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Ademais, a a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias podem enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias a podem vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais. As operações da One DI, da One International e de suas subsidiárias também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a One DI, a One International e/ou suas subsidiárias incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da One DI e da One International, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e,

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias, as quais podem ser afetadas de maneira adversa na medida em que não puderem alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da One DI, da One International e/ou de suas subsidiárias e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros. Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da One DI e da One International voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária de tais subsidiárias e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da One DI e da One International. Tal situação pode afetar a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

(i) Riscos Relacionados aos Fiadores Pessoas Físicas

A capacidade de pagamento dos Fiadores Pessoas Físicas depende dos resultados da Devedora e de suas subsidiárias, e os Fiadores Pessoas Físicas não podem assegurar que a Devedora distribuirá recursos para os Fiadores Pessoas Físicas.

Os Fiadores Pessoas Físicas participam do capital social da Devedora. A capacidade dos Fiadores Pessoas Físicas em cumprir as suas obrigações financeiras depende do fluxo de caixa e dos lucros da Devedora, bem como da distribuição desses lucros para os Fiadores Pessoas Físicas, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que os Fiadores Pessoas Físicas não podem garantir que ocorrerá. Caso os Fiadores Pessoas Físicas não recebam distribuições de recursos da Devedora, ou caso esses recursos não sejam suficientes, os Fiadores Pessoas Físicas poderão não cumprir suas obrigações financeiras, o que pode afetar de forma negativa na sua capacidade de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 17B7BAB7-7143-4190-9529-59D2D3B36E62

(j) Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD8089C

JUCESP PROTOCOLO
0.339.428/24-7

E.R. 001 SIMPI

JUCESP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

I. **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, de outro lado,

II. **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a CVM sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora", sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individual, e indistintamente, como "Parte"); e

como fiadores, co-devedores solidários e principais pagadores, solidariamente com a Emissora:

III. **PAULO CÉSAR PETRIN**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo RGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 834.297.0009-49 ("Paulo");

IV. **MILTON GOLDFARB**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98 ("Milton"); e

V. **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("One DI" e, quando referida em conjunto com o Paulo e com o Milton, os "Fiadores" e,

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08.03.24

individualmente, como "Fiador");

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora tem interesse em emitir as Debêntures (conforme definido abaixo), para colocação privada, nos termos desta Escritura, a serem integralmente subscritas pela Securitizadora;

(ii) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e da subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, a Securitizadora possuirá um direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura;

(iii) a Emissão (conforme definido abaixo), cujas características são definidas nesta Escritura, insere-se no contexto de uma operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários, sendo que as Debêntures, bem como todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Emissora por força das Debêntures, servirão de lastro à 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Emissora ("CRI");

(iv) os CRI serão emitidos pela Debenturista nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente); e

(v) Os CRI serão objeto de oferta pública a ser registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, e destinada a investidores qualificados, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e do Termo de Securitização dos ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente), observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de emissão da Virgo Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, os Fiadores e a instituição intermediária ("Contrato de

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08/03/24

Distribuição" e "Coordenador Líder", respectivamente).

As Partes vêm por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da emissora

1.1.1. Esta Escritura é firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 04 de março de 2024 ("AGE da Emissora"), na qual foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: (i) nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 7, parágrafo terceiro, alínea "c" do estatuto social da Emissora, sobre a realização, pela Emissora, de sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) séries, de colocação privada ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), (ii) a celebração do Contrato de Distribuição; (iii) autorização à diretoria da Emissora ("Diretoria") para praticar todos os atos necessários relacionadas à formalização, efetivação e implementação da referida deliberação, e (iv) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela diretoria ou seus procuradores, relacionados à Emissão e aos itens "(i)" a "(iii)" acima.

1.2. Autorização da One DI

1.2.1. Esta Escritura e a outorga e constituição da Fiança (conforme definido abaixo) pela One DI, foram deliberadas e aprovadas com base na Reunião de Sócios da One DI, realizada em 04 de março de 2024 ("ARS One DI" e, quando referida em conjunto com a AGE da Emissora, as "Atas de Aprovação").

1.2.2. Por meio da ARS One DI, os administradores da One DI foram autorizados a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na ARS One DI, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à outorga e constituição da Fiança e à concretização da emissão de Debêntures.

CLÁUSULA II
REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08 OUT 24

Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento das Aprovações Societárias e Publicação da AGE da Emissora

2.2.1. A ata da AGE da Emissora será devidamente arquivada perante a JUCESP, bem como será publicada no jornal "Diário Comercial" ("Jornal de Publicação da Emissora"), exceto se houver legislação em sentido contrário, conforme determinação do Poder Executivo federal, para fins do artigo 62, inciso I, alínea "b", parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora deverá, com relação à ata da AGE da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados á Emissão e às Debêntures: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da AGE da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures, conforme o caso; (ii) realizar a publicação no Jornal de Publicação da Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCESP; e (iii) entregar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da AGE da Emissora e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento da AGE da Emissora e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 30 (trinta) dias contados da sua respectiva realização, ou prazo superior, desde que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da AGE da Emissora e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures, nos termos da Cláusula 2.2.4. abaixo.

2.2.3. A One DI deverá, com relação à ARS da One DI ou de eventuais atos societários futuros da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, conforme aplicável: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da ARS da One DI ou de eventuais atos societários futuros da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança; (ii) entregar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da ARS da One DI e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento da ARS da One DI e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 30 (trinta) dias contados da sua respectiva realização, ou prazo superior, desde que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, nos termos da Cláusula

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08 03 24

2.2.3 abaixo.

2.2.4. A Emissora e a One DI, conforme aplicável, deverão assegurar o cumprimento tempestivo de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP para registro da AGE da Emissora, da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora e/ou da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, conforme aplicável, de forma que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da AGE da Emissora e/ou da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora e/ou da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança.

2.3. Inscrição desta Escritura e seus Eventuais Aditamentos na Junta Comercial

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos ("Aditamentos") deverão ser inscritos na JUCESP, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM e/ou pelo Poder Executivo federal, conforme aplicável, nos termos do artigo 62, parágrafos 5º e 6º, da Lei das Sociedades por Ações. Nesse sentido, a Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário e à Debenturista 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) ou via original (i) do comprovante do protocolo de inscrição da Escritura e de qualquer Aditamento na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura; e (ii) da Escritura e de qualquer Aditamento devidamente registrados na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos respectivos registros ou em até 15 (quinze) dias contados do protocolo de inscrição, podendo tal prazo ser prorrogado, por igual período, em caso de exigências formuladas pela JUCESP, sendo certo que a Emissora deverá assegurar o cumprimento tempestivo de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP para registro da Escritura e/ou de qualquer Aditamento, de modo que os efeitos do arquivamento retroajam à data de celebração da Escritura e/ou de qualquer Aditamento ocorra.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (conforme definido abaixo) ou de substituição da Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

2.5. Registro desta Escritura e de seus aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos

2.5.1. Em virtude da Fiança, de acordo com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão levados a registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório RTD"). Nesse sentido, a Emissora compromete-se a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica original (formato pdf.) do comprovante do protocolo de registro desta

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08 03 21

Escritura e de qualquer Aditamento no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

2.6. Forma e Comprovação de Titularidade

2.6.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no *"Livro de Registro de Debêntures Nominativas"* da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro de Debêntures"). Além disso, a Emissora se obriga a realizar registros no *"Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"* da Emissora em caso de transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência de Debêntures"), observado o disposto nesta Escritura com relação à transferência de titularidade das Debêntures.

2.6.2. A Emissora deverá, em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo), apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.

CLÁUSULA III
OBJETO SOCIAL DA EMISSORA, DESTINAÇÃO DE RECURSOS E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora, de acordo com o seu Estatuto Social, tem por objeto social (i) investir em imóveis no Brasil, que, após a conclusão do desenvolvimento e construção de acordo com a proposta de investimento do respectivo projeto, será um projeto imobiliário residencial de unidades múltiplas; (ii) participar, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades constituídas como o propósito específico de desenvolver atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários, e (iii) participar em atividades acessórias ou subsidiárias ao projeto.

3.2. Destinação de Recursos

3.2.1. Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão destinados, pela Emissora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas, na forma da Cláusula 3.2.1.1 abaixo, para o pagamento de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, ainda não incorridos pela Emissora, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma dos imóveis descritos no Anexo I desta Escritura ("Imóveis Lastro" e "Destinação de Recursos", respectivamente). Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados de forma definitiva e final os recursos captados por meio das Debêntures não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações com partes relacionadas da Emissora e/ou das SPEs, observado o disposto na Ciáusula 3.2.1.1 abaixo.

3.2.1.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro poderão ser

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

aportados pela Emissora para as suas respectivas controladas, em sociedades de propósito específico ("SPEs"), com o objetivo de cumprir a Destinação de Recursos, por meio de: (i) contribuição de capital; ou (ii) qualquer outra forma permitida pela legislação ou regulamentação aplicável, ou ainda, com base em manifestação de autoridade competente, se houver, sendo certo que a comprovação da Destinação de Recursos se dará mediante apresentação dos documentos indicados na Cláusula 3.2.3 abaixo, conforme aplicável.

3.2.2. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo II desta Escritura ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral dos Titulares de CRI e/ou da Debenturista, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos na forma da Cláusula 3.2.1 acima até (i) a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) dos CRI, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, ou (ii) que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.2.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita, por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo IV desta Escritura ("Relatório de Verificação Futuro"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior e demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Emissora a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário dos CRI com cópia para a Debenturista, semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre até o dia 31 de março e 30 de setembro de cada ano ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação em 30 de setembro de 2024): **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI, ou **(ii)** até a comprovação de utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.2.4. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato *"XML"* de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

3.2.5. A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.2.6. O Cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, desde que seja observado o previsto na Cláusula 3.2.10.

3.2.7. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda das vias físicas ou eletrônicas dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura.

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

3.2.9. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER.

3.2.10. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer caso, após a Data de Emissão, seja comprovada qualquer inconsistência, irregularidade e/ou inveracidade nos Documentos Comprobatórios e/ou a utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovado erro, culpa, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.11. A porcentagem destinada a cada Imóvel Lastro, conforme descrita no Anexo II desta Escritura, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos

JUCESP
08.03.

investida nos Imóveis Lastro), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, desde que tal alteração seja refletida previamente por meio de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Lastro.

3.2.12. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I desta Escritura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, desde que observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

3.2.13. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 3.2.12 acima deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia geral de Tituiares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção não seja rejeitada pela Debenturista, conforme orientado em assembleia pelos Titulares de CRI, respeitando os prazos e quóruns previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, conforme aplicável, esta deverá ser refletida por meio de aditamento a presente Escritura e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia geral de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.14. A Emissora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos desta Escritura, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Imóvel Lastro.

3.3. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.3.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários em até 3 (três) séries da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.3.2. As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem

garantia real imobiliária ("CCI 1ª Série", "CCI 2ª Série" e "CCI 3ª Série", respectivamente e, quando referidas em conjunto, as "CCI"), a serem emitidas pela Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora 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 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931"), comporão o lastro dos CRI. Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a investidores qualificados, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e do Termo de Securitização.

3.3.3. A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.3.4. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.3.5. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido abaixo); (vi) a Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira (conforme definido abaixo); (vii) os Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, bem como quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*). Nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), com a finalidade de definir **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries;**(ii)**

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), observado o previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo.

3.3.7. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura, anteriormente à primeira Data de Integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Debenturista ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI.

3.4. Exigências da CVM, ANBIMA e B3

3.4.1. A Emissora declara seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a ANBIMA e/ou a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Emissora ficará responsável, juntamente com a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3, e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1. Número da Emissão

4.1.1. A presente Escritura constitui a 1ª (primeira) Emissão de debêntures da Emissora.

4.2. Valor Total da Emissão

4.2.1. O valor total da emissão será de até R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão") observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 4.11.1, abaixo.

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que a quantidade de séries (bem como a existência de cada Série) e a quantidade de debêntures a ser alocada na primeira série ("Debêntures da 1ª Série"), na segunda série ("Debêntures da 2ª Série") e na terceira série ("Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e com as Debêntures da 2ª Série as "Debêntures") será definida após a conclusão do Procedimento

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.11.1 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes"). A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 3.3.6 acima.

4.4. Data de Emissão:

4.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de março de 2024 ("Data de Emissão").

4.5. Data de Início da Rentabilidade:

4.5.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Data da Primeira Integralização ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Data da Primeira Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.

4.6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:

4.6.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

4.7. Conversibilidade:

4.7.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.8. Espécie:

4.8.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, de acordo com os termos das Cláusulas 4.25, 4.26 e 4.27 abaixo.

4.9. Prazo e Data de Vencimento:

4.9.1. Observado o disposto nesta Escritura, **(i)** as Debêntures da 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); **(ii)** as Debêntures da 2ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
DOC

de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série"); e (iii) as Debêntures da 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e com as Datas de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, as "Datas de Vencimento").

4.10. Valor Nominal Unitário:

4.10.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.11. Quantidades de Debêntures Emitidas:

4.11.1. Serão emitidas até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) Debêntures ("Quantidade de Debêntures"). Sendo que: (i) a Quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observados os termos da Cláusula 3.3.6 acima; e (ii) na hipótese de, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI for inferior a 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade total de Debêntures, serão diminuídas proporcionalmente ao valor final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, a ser formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI, desde que observado o montante mínimo correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, no valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo").

4.12. Preço de Subscrição e Forma de Integralização:

4.12.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III desta Escritura ("Boletim de Subscrição"), previamente à emissão dos CRI.

4.12.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Debenturista a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). Caso qualquer Debênture venha a ser integralizada em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário das Debêntures (em relação as Debêntures da 1ª Série e Debêntures da 3ª Série) ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado (em relação as Debêntures da 2ª Série) sempre acrescidos da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
DA 07 ...

Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, observado, contudo que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures de uma mesma série e integralizadas na mesma data.

4.13. Atualização Monetária das Debêntures:

4.13.1. Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série não será atualizado monetariamente.

4.13.2. Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série") a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures da 2ª Série, 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, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série"). A Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde,

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, após amortização, incorporação de juros e/ou atualização monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = Número total de índices IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
DOC 07

NIk = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês anterior a Data de Aniversário. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja, em agosto de 2024, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2024, divulgado no mês de agosto de 2024;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Início de Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série ou a última Data de Aniversário das Debêntures da 2ª Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. É certo que no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "dup", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI; e

"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente, para a 1ª (primeira) Data de Aniversário, considera-se o "dut" como sendo 20 (vinte) Dias Úteis.

Observações:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.

(ii) Os fatores resultantes expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

(iv) Considera-se como "Data de Aniversário" todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso.

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

(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;

(vii) 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;

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

(viii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator "C" um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

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

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

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

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração

4.13.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures da 2ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.13.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para os Titulares de CRI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI da 2ª Série definam, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária das Debêntures da 2ª Série, e consequentemente dos CRI da 2ª Série ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
20.207-24

deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da 2ª Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto no item 4.13.2 (viii) acima, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para as Debêntures da 2ª Série.

4.13.2.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série de que trata a Cláusula 4.13.2.2 acima, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade.

4.13.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 9.5, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série, resgatar as Debêntures da 2ª Série, com o seu consequente cancelamento, e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da 2ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto no item 4.13.2 (viii) acima, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

4.14. Remuneração das Debêntures

4.14.1. Remuneração das Debêntures da 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série").

4.14.1.1. A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ spread)$$

onde:

Fator DI = produtório das taxas DI-*Over*, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

nDI = número total de taxas DI-*Over*, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08.07.21

TDI_k = Taxa DI-*Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

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

Fator *spread* = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

spread = taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

DP = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do Primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Período de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

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

(ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

(v) Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) dias úteis de defasagem. exemplo: para cálculo no dia 15, o DIk considerado será o publicado no final do dia 13, considerando que os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis.

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "Fator Spread" e no "Fator DI", de forma que o número de Dias

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.14.1.2. Observado o disposto na Cláusula 4.14.1.3 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures da 1ª Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.14.1.3. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia especial de investidores dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, para os Titulares de CRI da 1ª Série definirem, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da 1ª Série a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo índice, ou, caso não seja instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série para deliberação do novo índice em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 9.5, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre o novo índice; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série, resgatar a integralidade das Debêntures da 1ª Série, com o consequente resgate antecipado dos CRI da 1ª Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento

4.14.2. Remuneração das Debêntures da 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior valor entre "(i)" e "(ii)" a seguir **(i)** a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, das Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTN-B 28"), utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil anterior a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* acrescida exponencialmente de sobretaxa *(spread)* de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos

DocuSign Envelope ID: 662D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"), incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração das Debêntures da 2ª Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

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

onde,

spread = taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding*; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.14.3. Remuneração das Debêntures da 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir: **(i)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano; e **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e com a Remuneração das Debêntures da 2ª Série, "Remuneração").

4.14.4. A Remuneração das Debêntures da 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures da 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Spread - 1)$$

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator *Spread* = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

spread = taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding;*

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive,

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP

sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.14.5. Considera-se "Período de Capitalização" como sendo, no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série.

4.15. Pagamento da Remuneração

4.15.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração será paga pela Emissora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no Anexo V a esta Escritura (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

4.15.2. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora, dos valores devidos a título de Remuneração das Debêntures de cada Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

4.16. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série

4.16.1. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série: o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo V a esta Escritura (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNe \times TAi$$

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08 03 24

Onde:

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

VNe= Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo V".

4.16.2. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série: o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo V a esta Escritura (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, a "Data de Amortização das Debêntures"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times TAi$$

Onde:

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

VNa= Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo V".

4.16.3. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora dos valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

4.17. Local de Pagamento:

4.17.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 45043-0, mantida na agência n.º 3100-5, do Banco Itaú Unibanco ("Conta

JUCESP

Centralizadora"), por meio de TED ou outro meio de depósito.

4.18. Prorrogação dos Prazos:

4.18.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo. Para os fins desta Escritura, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

4.19. Encargos Moratórios:

4.19.1. Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.20. Decadência dos Direitos aos Acréscimos:

4.20.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15.1 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas prevista nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora no Jornal de Publicação da Emissora, conforme o caso, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

4.21. Repactuação Programada:

4.21.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.22. Publicidade:

4.22.1. Todos os atos e decisões da Emissora relativos às Debêntures deverão ser divulgados na forma da lei, conforme aplicável, e comunicados à Securitizadora e ao Agente

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP

Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

4.23. Tributos

4.23.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora à Debenturista em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.23.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

4.23.3. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.23.4. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização, a Emissora poderá optar: (a) pelo Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme abaixo definido) e, consequentemente dos CRI; ou (b) por acrescer aos pagamentos devidos o valor dos Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas de forma que os a Debenturista e os Titulares de CRI recebam a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis.

4.24. Classificação de Risco:

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
09.07.24

4.24.1. Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* às Debêntures.

4.25. Garantias

4.25.1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas devidas à Debenturista em razão **(a)** das Debêntures, incluindo mas não se limitando o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, Remuneração das respectivas séries e Encargos Moratórios; e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta pública de distribuição dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias (conforme abaixo definidas), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as Garantias descritas nas Cláusulas 4.26 e 4.27 abaixo.

4.26. Fiança

4.26.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, comparecem os Fiadores na presente Escritura, para prestar, em caráter irrevogável e irretratável, garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Debenturista, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, por fiador, nos termos do artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), obrigando-se, por este instrumento e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos descritos a seguir ("Fiança").

4.26.2. Os Fiadores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, devedores solidários, garantidores e principais pagadores das Obrigações Garantidas, observada a limitação por Fiador mencionada na Cláusula 4.26.1 acima.

4.26.3. As obrigações dos Fiadores aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e a Debenturista; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Emissora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

4.26.4. As Obrigações Garantidas serão arcadas pelos Fiadores no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Debenturista

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD8089C

aos Fiadores informando a falta de pagamento, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emissora com relação às Debêntures ("Notificação de Inadimplemento Fiadores"), observado o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, nos termos desta Escritura. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura. Tal notificação deverá ser imediatamente enviada pela Debenturista após a ciência da ocorrência de falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures nas datas de pagamento definidas nesta Escritura ou quando do vencimento antecipado das Debêntures nos termos aqui previstos.

4.26.5. O pagamento citado na Cláusula 4.26.2 acima deverá ser realizado pelos Fiadores de acordo com instruções recebidas da Debenturista.

4.26.6. Os Fiadores poderão efetuar o pagamento das Obrigações Garantidas independentemente do recebimento da Notificação de Inadimplemento Fiadores.

4.26.7. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, notadamente os previstos nos artigos 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 e parágrafos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

4.26.8. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

4.26.9. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito do Debenturista contra a Emissora, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, observado o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada.

4.26.10. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores com relação às Debêntures à Debenturista, nos termos desta Escritura, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura; e (ii) caso recebam quaiquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura antes da integral liquidação de todos os valores relacionados às Debêntures devidos à Debenturista nos termos desta Escritura, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor para pagamento á Debenturista, na forma da Cláusula 4.26.6 desta Escritura.

4.26.11. A Fiança é prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro, nos termos aqui previstos e em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

4.26.12. Os Fiadores desde já reconhecem que a Fiança é prestada por prazo determinado, encerrando-se este prazo na data do pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro, não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

4.26.13. A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pelos Fiadores, nos termos das disposições legais aplicáveis.

4.26.14. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Debenturista desta Emissão não ensejará, em qualquer hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.26.15. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por Fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro.

4.26.16. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelos Fiadores em decorrência da Fiança serão realizados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Debenturista receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos, observado o limite por Fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima.

4.26.17. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Emissora, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

4.26.18. Na hipótese de falecimento ou incapacidade do Paulo e/ou do Milton, a Emissora deverá notificar a Debenturista em até 30 (trinta) dias contados da data do referido evento, indicando, (i) nova pessoa física ou jurídica que irá substituí-lo na condição de Fiador ("Novo Fiador"); e (ii) a qualificação do Novo Fiador, acompanhada dos documentos constitutivos e/ou pessoais do Novo Fiador, conforme aplicável, e do parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha que ateste a regularidade do Novo Fiador, para que este venha a integrar a Emissão na qualidade de Fiador ("Proposta de Substituição de Fiador").

4.26.19. Na hipótese prevista na Cláusula 4.26.18 acima, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a Proposta de Substituição do Fiador, nos termos previstos no Termo de Securitização.

4.26.20. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 4.26.19 e/ou não deliberação sobre a Proposta de Substituição de

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

Fiador, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

4.26.21. Todos os custos para a implementação da substituição do Novo Fiador serão arcados única e exclusivamente pela Emissora inclusive em relação à contratação dos assessores legais e técnicos para a elaboração dos pareceres e laudos indicados acima.

4.27. Garantia Corporativa Estrangeira

4.27.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, a **ONE INTERNATIONAL REALTY LP**, sociedade constituída de acordo com as leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, com endereço na 2711 Centerville Road, cidade de Wilmington, estado de Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 20.105.988/0001-60, na qualidade de garantidora ("Garantidora") outorgará garantia corporativa em favor da Debenturista, se comprometendo a pagar 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, nos termos do *"First Demand Guarantee"*, a ser celebrado entre a Garantidora e a Debenturista ("Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira"), regido pelas leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, e observadas as limitação impostas em tal legislação, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas ("Garantia Corporativa Estrangeira" e, quando referida em conjunto com a Fiança, as "Garantias").

4.27.2. A subscrição, pagamento ou aquisição das Debêntures pela Debenturista resultará em seu reconhecimento e consentimento em relação à execução da Garantia Corporativa Estrangeira perante um tribunal do estado de Delaware, a ser regida de acordo com as leis do estado de Delaware, nos termos do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira.

4.27.3. O Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira é prestado pela Garantidora em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válido em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite estipulado na Cláusula 4.27.1 acima, o que ocorrer primeiro, nos termos aqui previstos.

4.27.4. O Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira poderá ser excutido e exigido pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite estipulado na Cláusula 4.27.1 acima, o que ocorrer primeiro.

4.28. Possibilidade de Desmembramento

4.28.1. Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA V
RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP

TOTAL POR EVENTO TRIBUTÁRIO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer uma das séries (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma das séries) ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

5.1.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (iii) de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série"):

$$\text{Prêmio do Resgate} = [(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série.

5.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
NIRE

Debêntures da 2ª Série, conforme o caso acrescida da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

DocuSign Envelope ID: 8G2D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

5.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série e o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o "Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"):

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

[1] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
09.02.24

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

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

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

5.1.4. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração da respectiva série.

5.1.5. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a Destinação dos Recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la até a Data de Vencimento das Debêntures.

5.1.6. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado").

5.1.7. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) à série das Debêntures a que se refere; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.8. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.1.9. Não será permitido o resgate antecipado facultativo de parte das Debêntures de uma determinada Série.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário: A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

definido), realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário").

5.2.1. No caso de Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das referidas Debêntures e, para o caso das Debêntures da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) dos tributos incidentes sobre os valores devidos à Debenturista ou Titulares de CRI, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, conforme aplicável; e (iv) e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI.

5.2.2. Para fins da presente Escritura, "Evento de Retenção de Tributos" significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

5.2.3. Para fins de esclarecimento, a Emissora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário a partir do 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de entrada em vigor do Evento de Retenção de Tributos.

5.2.4. Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 5.2 acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Debenturista receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

5.2.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

5.2.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo por Evento

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

Tributário, deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.3. Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures de qualquer uma das séries ("Oferta de Resgate Antecipado"), por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de determinada série; (b) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Debenturista, no caso dos Titulares de CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (d) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e (e) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

5.3.2. Caso o Debenturista não se manifeste no prazo estabelecido pela Emissora, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e/ou das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e/ou das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das respectivas séries, calculada *pro rata temporis*,

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD8CB9C

JUCESP
08 03 24

desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

5.3.4. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures da respectiva série, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.3.5. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI e, consequentemente das Debêntures da Emissão, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na comunicação de oferta de resgate antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Emissora e consequentemente de CRI, se for o caso, será facultado à Emissora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI pela Debenturista.

5.3.6. Caso a quantidade de Debêntures aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Emissora na Comunicação de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures.

5.3.7. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora.

5.3.8. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

5.4. Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa de qualquer uma das séries das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa").

5.4.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente: (i) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª (primeira) Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro*

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80E9C

rata temporis desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, para as Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de Amortização e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série"):

$$\text{Prêmio da Amortização} = [(1+P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série.

5.4.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série"):

(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se bouver, utilizando como taxa de desconto (a) a

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

5.4.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série", e em conjunto com o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série e o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"):

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, até a data da efetiva

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD6683C

JUCESP
08 02 24

amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[2], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 3ª Série;

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

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

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

[2] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD8693C

JUCESP
08 02 21

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

5.4.4. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da respectiva série e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração da respectiva série.

5.4.5. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das Séries, conforme o caso.

5.4.6. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.5. Aquisição Facultativa: Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

CLÁUSULA VI
VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.1.1. abaixo, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Debêntures e desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for necessário, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, na ocorrência das hipóteses descritas abaixo (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento").

6.1.1. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis previstos nesta Escritura, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e consequentemente dos CRI, independentemente de quaiquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

JUCESP
08.03.21

deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, abaixo, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Automático"):

(a) não pagamento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

(b) apresentação de: **(i)** requerimento pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras de tutela cautelar ou outra medida preparatória de recuperação judicial, ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente com grupo de credores com a finalidade de iniciar processo de recuperação judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, independentemente do deferimento do seu processamento; **(iii)** pedido de autofalência pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras independente do deferimento do respectivo pedido; **(iv)** pedido de falência da Emissora e/ou da One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(v)** decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Emissora e/ou da One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, exceto por extinção de Controladas não operacionais/que não representem 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora e/ou **(vi)** eventos similares aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;

(c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 desta Escritura;

(d) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou Controladoras e/ou Coligadas;

(e) se esta Escritura, a Fiança e/ou o Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais Documentos da Operação se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexequíveis em sua totalidade;

(f) transformação da forma societária da Emissora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD00B9C

(g) vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Emissora, da One DI e/ou Controladas (conforme abaixo definidas), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(h) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emissora e/ou da One DI e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Debenturista, conforme previamente deliberado pelos Titulares de CRI;

(i) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores no âmbito da Emissão se mostrar enganosa ou falsa na data em que foi prestada;

(j) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou a One DI,e/ou qualquer Controlada, exceto: **(i)** pela incorporação, pela Companhia, de qualquer de suas Controladas; ou **(ii)** por cisão, fusão ou qualquer forma de reorganização societária de qualquer das Controladas, em que a integralidade da respectiva Controlada (incluindo eventual parcela cindida) permaneça sob Controle da Emissora;

(k) redução do capital social da Emissora e/ou da One DI, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(l) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista.

6.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Não Automático"):

(a) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AE6E896

JUCESP
08 03 21

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Emissora, dos Fiadores, da Garantidora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, em todo caso, desde que não tenha sido curado dentro do prazo de cura aplicável à referida obrigação no instrumento de que esta decorre;

(c) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora, os Fiadores e/ou suas Controladas em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja igual ou superior a R$ R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto se, em até 10 (dez) Dias Úteis, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que: **(i)** que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; **(ii)** o protesto foi cancelado ou suspenso; ou **(iii)** foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(d) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com quaiquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura e nos Documentos da Operação conforme aplicável, exceto os dividendos mínimos obrigatórios por lei e os juros sob capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei;

(e) mudança ou alteração do objeto social da Emissora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(f) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, no âmbito da Emissão se mostrar incorreta ou incompleta, de forma relevante, na data em que foi prestada;

(g) alienação de ativos da Emissora ou de Controladas que representem, de forma individual ou agregada, 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora, nos termos das últimas demonstrações financeiras auditadas da Emissora disponíveis na presente data; exceto por alienação no

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08 03 24

curso normal de seus negócios, entendendo-se como tal, inclusive, a alienação de imóveis, diretamente ou via alienação de participações societárias;

(h) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por suas Controladas, para o qual não tenha sido obtida medida de efeito suspensivo até a sua exigibilidade, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(i) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou quaiquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de quaiquer jurisdição que resulte na efetiva perda **(i)** da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Emissora e/ou das Controladas que representem, no mínimo, de forma individual ou agregada, 10% (dez por cento) dos ativos da Emissora, calculada com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Emissora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou **(ii)** de qualquer dos bens objeto da Garantia;

(j) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora, das suas Controladas e ao cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Escritura que cause um Efeito Adverso Relevante;

(k) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, suas Controladoras e/ou Controladas, seus respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração, agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou de suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, das normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, direitos de silvícola, discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal ("Legislação de Proteção Social");

(l) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, suas Controladoras e/ou Controladas, respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08 03 24

qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Emissora e/ou suas Controladoras e/ou suas Controladas , conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP);

(m) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Emissora, pelos Fiadores, ou Controladas, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto mútuos e empréstimos concedidos pela Emissora a Controladas para investimentos nos seus respectivos empreendimentos, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(n) se quaisquer disposições desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e dos demais Documentos da Operação, forem revogadas, anuladas, rescindidas, se tornarem nulas, inválidas, ilegais, ineficazes ou inexequíveis;

(o) caso haja falecimento ou seja verificada a incapacidade do Paulo e/ou do Milton, sem que haja a substituição de qualquer um dos referidos, nos termos da Cláusula 4.26.18 e seguintes, desta Escritura;

(p) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiro, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo/por terceiros que não sejam as pessoas mencionadas no item (d) da Cláusula 6.1.1 acima, exceto com relação a questionamentos que sejam, de boa-fé, discutidos judicial ou administrativamente, para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo; ou

(q) não observância, pela Emissora, em cada período de apuração anual, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Emissora e verificados pela Securitizadora em até 5 Dias Úteis após o recebimento das demonstrações financeiras conforme definido na cláusula 7.1 abaixo, bem como enviados ao Agente Fiduciário dos CRI para acompanhamento, com base nas informações financeiras da Emissora, conforme aplicável, a partir da de 31 de dezembro de 2023 ("Índices Financeiros"):

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD59B9C

JUCESP
08 03 24

$$\frac{(Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis)}{Patrimônio\ Líquido} \leq 0{,}7x$$

$$\frac{Contas\ a\ receber\ de\ clientes + Receitas\ a\ apropriar + Imóveis\ a\ Comercializar}{Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis + Custo\ a\ apropriar} \geq 2{,}0x\ ou\ < 0$$

"Dívida Líquida" corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e Cédulas de Crédito Bancária Imobiliária (CCB-I), menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

"Credores por Imóveis" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta *"Credores por Imóveis"* no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, caso estas estejam incluídas na conta *"Credores por Imóveis"*.

"Patrimônio Líquido" corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

"Contas a receber de clientes" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

"Receitas a Apropriar" corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

"Imóveis a comercializar" corresponde ao valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora.

"Custo a Apropriar" corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

6.2. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de investidores dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AC80B9C

em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula IX abaixo.

6.3. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de Titulares de CRI e/ou não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.4. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora e os Fiadores, com relação a estes últimos no limite previsto na Cláusula 4.26.1 acima, obrigam-se a pagar na Conta Centralizadora, o Valor Nomínal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª e das Debêntures da 3ª Séries, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia especial de investidores dos CRI, conforme o caso.

6.5. Para fins da presente Escritura, qualquer referência a (i) "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA VII
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e os Fiadores obrigam-se, ainda, a, conforme aplicável:

(a) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:

(i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; (2) cópia das demonstrações financeiras da One DI, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; (3) declarações assinadas pelo Paulo e pelo Milton atestando que, (i) na respectiva data, possuem patrimônio e/ou renda suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da presente Escritura, observado o limite por fiador previsto na Cláusula 4.26.1 acima; e, (ii) no decorrer do período de 12 (doze) meses correspondente ao

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AB0

exercício social anterior, não ocorreram impactos negativos relevantes sobre suas respectivas situações financeiras que possam prejudicar sua capacidade de cumprir com as obrigações decorrentes desta Escritura, na forma do Anexo VII à presente Escritura; e (4) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, e pelos Fiadores, atestando, conforme aplicável: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula VI e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (C) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social ou contrato social, conforme aplicável; e (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de verificação dos referidos Índices Financeiros pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(ii) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora, caso aplicável, e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora e/ou reuniões de sócios da One DI, cujas deliberações afetem a presente Emissão, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;

(iii) em até: (1) 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação acerca da presente Emissão ou sobre a Emissora, Fiadores e/ou Garantidora que venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto quando se tratar de informação sujeita à confidencialidade, nesta hipótese, devidamente justificada por escrito pela Emissora, conforme o caso; e (2) 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, conforme aplicável, a balancetes gerenciais e/ou quaisquer outras informações financeiras que lhe forem solicitadas, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação ou regulamentação a que a Emissora e/ou os Fiadores estejam sujeitos;

(iv) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, bem como qualquer inadimplemento de qualquer de suas obrigações referentes às Debêntures, à Fiança ou à presente Escritura, sempre no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, sendo que o descumprimento desse dever

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD6C39C

JUCESP
05 02 21

pela Emissora ou pelos Fiadores não impedirá a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, se for o caso;

(v) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento ou recebimento de cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora ou pelos Fiadores, qualquer fato que possa resultar em qualquer efeito adverso relevante na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Emissora ou dos Fiadores, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(vi) todos os demais documentos e informações que a Emissora e os Fiadores, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeram a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável;

(vii) encaminhar uma via original, com a lista de presença, e uma cópia eletrônica (formato pdf.) com a devida chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão.

(b) manter sua existência legal e obter e manter válidas, vigentes, regulares, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, outorgas, alvarás e/ou licenças e/ou aprovações necessárias, incluindo as societárias, governamentais e ambientais: (i) ao desenvolvimento regular das atividades da Emissora e da One DI, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação ou no caso em que haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa ou, ainda, na hipótese em que a renovação tempestiva não tenha sido possível por motivos não imputáveis exclusivamente à Emissora e/ou a One DI e estas esteja tomando todas as providências para a regularização; (ii) para a validade ou exequibilidade das Debêntures e/ou das Fianças; e (iii) para a assinatura desta Escritura e dos demais documentos relacionados à Oferta de que seja parte e o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures bem como para a outorga da Fiança, conforme aplicável;

(c) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre a ocorrência de qualquer evento ou fato que possa causar algum Efeito Adverso Relevante;

(r) exclusivamente com relação à Emissora, aplicar os recursos obtidos por meio das Debêntures estritamente conforme a destinação descrita na Cláusula 3.2 desta Escritura;

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919A[illegible]

JUCESP
08.03.21

(d) exclusivamente com relação à Emissora e a One DI, manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação;

(e) no caso da Emissora, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Oferta, conforme aplicável;

(f) no caso dos Fiadores, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Fiança, conforme aplicável;

(g) efetuar pontualmente o pagamento dos custos relacionados (i) ao registro e publicação das aprovações e dos atos societários necessários à realização da Emissão e da Oferta; (ii) registro desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, nos seus termos; e (iii) quaisquer outros custos necessários para a manutenção das Debêntures;

(h) efetuar recolhimento de quaisquer impostos, tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou dos Fiadores, observados os termos e condições previstos nesta Escritura, entregando a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes, quando solicitado, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação;

(i) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, inclusive aqueles objetos de parcelamento;

(j) exclusivamente com relação à Emissora, convocar, nos termos da Cláusula IX, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, com a Oferta, com as Debêntures e com as Garantias e que afete os interesses da Debenturista, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;

(k) exclusivamente com relação à Emissora, comparecer, obrigatoriamente, às Assembleias Gerais de Debenturista, por meio de seus representantes legais: (i) nos casos em que as Assembleias Gerais de Debenturista (conforme definido abaixo) venham a ser convocadas pela Emissora; e (ii) nas hipóteses em que a presença da Emissora venha a ser solicitada;

(l) exclusivamente com relação à Emissora e a One DI, manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(m) exclusivamente com relação à Emissora e à One DI, cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, salvo: (i) nos casos

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

em que a Emissora e/ou a One DI discuta a aplicabilidade da lei, regulamento, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e para os quais sejam obtidas medidas com efeito suspensivo até a sua exigibilidade; ou (ii) em que o não cumprimento não gere um Efeito Adverso Relevante;

(n) cumprir integralmente, por si, e fazer com que seus acionistas e suas Controladas (conforme aplicável), e respectivos administradores, funcionários e representantes, no exercício de suas funções ("Representantes") cumpram a legislação socioambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental aplicáveis ao exercício das atividades da Emissora, da One DI, e/ou suas Controladas, com todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente, realizando a destinação correta de resíduos e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das suas atividades ("Legislação Socioambiental"), bem como a Legislação de Proteção Social, a não ser que, com relação à Legislação Socioambiental, haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa;

(o) cumprir e fazer com que suas Controladas e acionistas, e respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções, cumpram, bem como envidar melhores esforços para que seus eventuais subcontratados, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção, inclusive por subcontratados; (ii) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI imediatamente sobre tal ato ou fato;

(p) não realizar, e fazer com que suas Controladas, acionistas e respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções, não realizem, nenhuma das seguintes condutas: (i) utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) fazer qualquer pagamento

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD8BB9C

JUCESP
08 05 24

ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(q) cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(r) cumprir com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de CRI, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, emitida pelo Banco Central do Brasil ("Resolução CMN 5.118");

(s) exclusivamente com relação à Emissora e à One DI, não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais;

(t) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou contrato social, conforme aplicável, ou com esta Escritura, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura.

7.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA VIII
DESPESAS

8.1. As despesas fiat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD0059C

JUCESP
08 07 21

Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VI da Escritura, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, sendo que (i) as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, 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 ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Emissora.

8.1.1. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) contratação de plataformas e dos prestadores de serviço tais como: custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, servicer, empresa medidora de obra, dentre outros que sejam necessários para a realização de assembleias ou de qualquer necessidade relacionado ao bom andamento da gestão patrimônio separado;

(vi) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos cri, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da securitizadora ou do agente fiduciário dos cri dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela devedora, à securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80

realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos cri, limitado a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação da operação; (iii) R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a devedora e que também envolvam a virgo no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) para cada verificação de covenants. esses valores serão corrigidos a partir da data de emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. as parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a virgo soluções financeiras ltda, inscrita no CNPJ nº 21.760.017/0001-17; e

(vii) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

8.1.2. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Emissora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento.

8.1.3. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, a Debenturista, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.1.4. As despesas relacionadas às Debêntures ou aos CRI, que não as Despesas Flat e nem as despesas previstas nesse Escritura, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas. As despesas mencionadas nesta Cláusula 8.1.4 que ultrapassem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) dependem de aprovação prévia da Emissora, que deverão ser aprovadas ou rejeitadas em até 3 (três) Dias Úteis contados da notificação da Debenturista nesse sentido, a qual deverá conter a descrição da referida despesa.

8.1.5. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Emissora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919A[illegible]

JUCESP
08 09 24

8.1.6. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

8.1.7. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.1.8. Na hipótese de qualquer das Datas de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Debenturista, mediante orientação da assembleia especial de investidores dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.9. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.

8.1.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos prestadores de serviço, 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, exceto em caso de disposição específica diversa.

8.1.11. Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas relacionadas à referida Taxa de Administração, junto à Emissora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.12. Caso a Emissora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Debenturista, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Debenturista estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Emissora pelos custos incorridos.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor **(i)** de R$ 555.130,83 (quinhentos e cinquenta e cinco mil e cento e trinta reais e oitenta e três centavos) para o pagamento de Despesas Flat; **(ii)** do Comissionamento do Coordenador

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919ADD0B9C

JUCESP
DOC 21

Líder, conforme descrito na cláusula 10 do Contrato de Distribuição; e **(iii)** de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para a constituição de fundo de despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

8.2.2. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 50.000 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora irá 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.

8.2.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora e os valores objeto do Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo ("Investimentos Permitidos").

8.2.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

8.2.5. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

JUCESP
09 03 21

8.2.6. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora, por meio de envio à Debenturista de comprovante de transferência dos correspondentes valores para a Conta Centralizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.2.7. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Emissora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA IX
ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

9.1. Disposições Gerais

9.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Debenturista.

9.1.2. A assembleia geral poderá ser individualizada por série ou conjunta, sendo que: **(i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das séries e não afetar adversamente os direitos da outra série, será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(ii)** nas demais hipóteses aplicáveis, será realizada Assembleia Geral de Debenturistas ou assembleia especial de Titulares de CRI, conforme aplicável, conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

9.2. Convocação

9.2.1. A Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pela Debenturista.

9.2.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.2.3. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919A030B9C

JUCESP
08 03 21

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Debêntures;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

9.2.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.2.5. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista.

9.3. Quórum de Instalação

9.3.1. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

9.3.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures.

9.3.3. As assembleias especiais de investidores dos CRI que tiverem por objeto deliberações referentes à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, somente poderão ser instaladas, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do vaior global dos CRI.

9.4. Mesa Diretora

9.4.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

9.5. Quórum de Deliberação

9.5.1. Enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, e as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, as manifestações e votos da Securitizadora, enquanto debenturista, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AB80B9C

9.5.2. Exceto se previsto de outra forma neste instrumento, todas as deliberações, inclusive àquelas referentes a hipóteses de renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia geral de Titulares de CRI, que representem (i) em primeira convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em assembleia, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

9.5.3. As deliberações referentes a alterações das disposições referentes a: (i) quórum e as regras aplicáveis às assembleias gerais; (ii) redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração e Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série; (iii) alteração de datas de pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures; (iv) alteração das Datas de Vencimento; (v) criação de evento de repactuação; (vi) alteração dos procedimentos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária ou Oferta de Resgate Antecipado; (vii) alteração ou exclusão de eventos e vencimento antecipado das Debêntures; e/ou (viii) alteração de e/ou diminuição de direitos decorrentes das Garantias, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, em comum acordo com a Emissora.

9.5.4. A Debenturista, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Ciáusula.

9.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

9.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.6.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.6.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.6.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

JUCESP
09.07.21

Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA X
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1. Declarações e garantias da Emissora

10.1.1. A Emissora e os Fiadores, conforme aplicável, declaram e garantem, de forma individual e não solidária, nesta data, que:

(a) com relação à Emissora, é uma sociedade por ações, devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(b) com relação à One DI, é uma sociedade limitada, devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(c) Paulo e Milton são pessoas naturais, maiores, com plena capacidade e legitimidade para a prática de todos os atos da vida civil, bem como para a celebração desta Escritura e/ou dos demais documentos relacionados à Emissão dos quais sejam signatários, a outorga da Fiança, e o cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável;

(d) o estado civil do Paulo e do Milton correspondem àqueles indicados no preâmbulo desta Escritura;

(e) em cumprimento ao artigo 1.647 do Código Civil, os Fiadores autorizam e concordam com todas as disposições e obrigações assumidas mutuamente no âmbito desta Escritura e à outorga da Fiança;

(f) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, para celebrar esta Escritura, outorgar a Fiança, emitir as Debêntures, conforme aplicável, e cumprir com todas as obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos da Oferta, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(g) tem todas as concessões, autorizações, alvarás, permissões e licenças necessárias à exploração de seus negócios, exceto por aquelas (i) que estejam em processo tempestivo de renovação; ou (ii) que tenham sido submetidas à questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa; ou, ainda (iii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(h) os representantes legais da Emissora e da One DI que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AB88B9C

JUCESP
08 02 24

ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito de acordo com o estatuto social da Emissora e com o contrato social da One DI, respectivamente;

(i) a celebração desta Escritura, bem como a emissão das Debêntures, a outorga da Fiança e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos relacionados à Emissão (i) não infringem os documentos constitutivos da Emissora e/ou da One DI; (ii) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou os Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (iii) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Fiadores; (iv) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (v) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou os Fiadores, ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou (vi) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Fiadores;

(j) está cumprindo os contratos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e a manutenção de suas propriedades, incluindo a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora e a One DI atue, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto no caso em que haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa;

(k) inexiste descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, em qualquer dos casos, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou das Garantias;

(l) cumpre integralmente, por si, e faz com que seus acionistas e suas Controladas (conforme aplicável), e respectivos Representantes cumpram a Legislação Socioambiental, bem como a Legislação de Proteção Social, bem como (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, e/ou de incentivo à prostituição e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação de Proteção Social e com a Legislação Socioambiental;

(m) com relação à Emissora, as suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, representam

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AB80B9C

JUCESP
08 07 24

corretamente a posição financeira naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(n) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Inadimplemento;

(o) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura ou para a realização da Emissão exceto (i) pelo arquivamento, na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, da AGE da Emissora e da ARS da One DI; (ii) pelo arquivamento ou registro desta Escritura, na forma que venha a ser regulamentada pelo Poder Executivo federal, e seus eventuais aditamentos na JUCESP; e (iii) pelo registro desta Escritura junto ao Cartório de RTD;

(p) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora e/ou dos Fiadores, em prejuízo da Debenturista;

(q) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA e da Taxa DI, bem como forma de cálculo da Remuneração e da Atualização Monetária foi acordada por livre vontade pela Emissora e pelos Fiadores, em observância ao princípio da boa-fé;

(r) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Emissão incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(s) preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas;

(t) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos pela Emissora, pelos Fiadores e suas Controladas de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

(u) não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito, outro tipo de investigação governamental ou qualquer outro fato que possa vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante ou que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura, as Garantias e as Debêntures;

(v) até a presente data, nem a Emissora, nem os Fiadores, nem seus acionistas,

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-899[illegible]D8089C

JUCESP
08 03 24

suas Controladas, nem seus respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções: (i) utilizaram recursos para qualquer despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) realizaram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizaram ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovaram o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizaram qualquer pagamento ou tomaram qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (vi) realizaram um ato de corrupção, pagaram propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciaram o pagamento de qualquer valor indevido;

(w) cumpre com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de CRI, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução CMN 5.118;

(x) não foi citada e/ou notificada, e não possui conhecimento, de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, contra si, suas Controladas, acionistas e seus respectivos Representantes; e

(y) esta Escritura, os demais documentos da Oferta, as Debêntures e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III, do Código de Processo Civil.

10.1.2. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do patrimônio separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos ou indiretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

10.1.3. O pagamento da indenização a que se refere a cláusula acima será realizado pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08 02 24

10.1.4. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora, conforme o caso, em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornece todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. caso a Emissora não assuma a defesa, ela reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

10.1.5. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do patrimônio separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão desta escritura a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do patrimônio separado.

10.1.6. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver a Emissora, os montantes restituídos.

10.1.7. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura.

CLÁUSULA XI
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89916AD80B9C

JUCESP
06 03 24

Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162
Butantã - São Paulo/SP, CEP 05501-900
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

Para os Fiadores:
PAULO CÉSAR PETRIN
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Paulo César Petrin
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: paulo.petrin@one-di.com.br

MILTON GOLDFARB
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Milton Goldfarb
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: milton.goldfarb@one-di.com.br

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

Para a Garantidora:
ONE INTERNATIONAL REALTY LP
2711 Centerville Road, cidade de Wilmington, estado de Delaware, Estados Unidos da América
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

11.1.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89949AD80B9C

necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

11.1.3. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

11.1.4. A alteração de qualquer dos endereços indicados acima, seja pela Emissora, seja Securitizadora, deverá comunicada por escrito à outra Parte, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

11.2. Renúncia

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Lei Aplicável

11.3.1. Esta Escritura será regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.4. Título Executivo Extrajudiciai e Execução Específica

11.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III (conforme o caso), do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.5. Limitação Indenização Securitizadora

11.5.1. Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada de dolo da

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-8991BAB80B9C

Debenturista, conforme sentença judicial transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo ou culpa da Debenturista, conforme o caso.

11.6. Aditamento à Presente Escritura

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, acima, para deliberar sobre: (i) a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora conforme artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação;(v) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e (vi) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e na Garantia ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuízo adicional para a Debenturista.

11.7. Disposições Gerais

11.7.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.7.2. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.7.3. A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF e CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

11.7.4. A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a divulgar todos dados e informações desta Escritura, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89949AD80B9C

JUCESP
08 03 24

e os nos termos da Cláusula 7.1 acima.

11.7.5. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto n.º 10.278/20, bem como da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, esta Escritura e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

11.7.6. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado São Paulo, conforme abaixo indicado.

11.7.7. As Partes concordam que esta Escritura é celebrada no âmbito da Operação de Securitização, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

11.7.8. Os Anexos a esta Escritura são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre esta Escritura e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições desta Escritura e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.8. Foro

11.8.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando, assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 04 de março de 2024.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

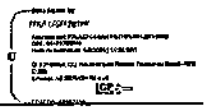
(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
03.09.21

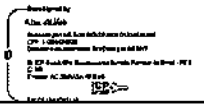
(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES



Nome: Paulo César Petrin

Cargo: Diretor



Nome: Milton Goldfarb

Cargo: Diretor

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-899[illegible]D90B9C

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicionol Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: Procuradora

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Diretor de Compliance

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-899197AD80B8C

JUCESP
08 03 24

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

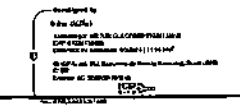


PAULO CÉSAR PETRINI

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08/03/24

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)



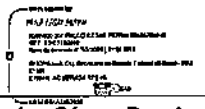
MILTON GOLDFARB

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89918AD80B9C

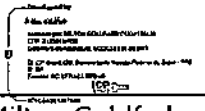
JUCESP
08 03 24

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.



Nome: Paulo César Petrin
Cargo: Sócio



Nome: Milton Goldfarb
Cargo: Sócio

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-[illegible]

JUCESP
08 03 24

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
131E12701175497...

Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio

CPF: 419.395.988-00

DocuSigned by:
Giovanna Zanellato Marques
8A20A1B68C3545B...

Nome: Giovanna Zanellato Marques

CPF: 254.335.528-61

JUCESP
20
0 8 MAR 2024
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE DEBÊNTURE
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ED005751-4/000
JUCESP

76

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

ANEXO I

IMÓVEIS LASTRO

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço						
Moder Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	236.940	Avenida Onze de Junho nºs 925, 927, 933, 935, 937, 945, 949, 951 (casas nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8), 953 e 957, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE ONZE DE JUNHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	sim	Não	11.831.000	6%	Não
Modern Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	278.538	Rua Princesa Isabel nºs 202/208 e 226/232, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE PRINCESA ISABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.225.000	2%	Não
My One Estação Fradique Coutinho	10º da cidade de São Paulo	161.929	Rua Potiguar Medeiros nºs 67 e 81, no 45º Subdistrito – Pinheiros, Cidade de São Paulo	ONE POTIGUAR MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.007.000	1%	Não
Nex One Vila Nova	4º da cidade de São Paulo	202.816	Avenida Santo Amaro nºs 1.386, 1.390, 1.408 e 1.420, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São	NEX ONE VILA NOVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	Sim	Não	14.300.000	8%	Não

940

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

			Paulo	SPE LTDA					
My One Estação Japão Liberdade	1º da cidade de São Paulo	133.338	Rua Américo de Campos nº 39, no 2º Subdistrito – Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE AMÉRICO DE CAMPOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.286.000	1%	Não
Edge Cambuí	1º da cidade de Campinas	148.601	Avenida Maria Monteiro nº 741, Lote 026-UNI, Quadra 13, Quarteirão 00087, em Cambuí, Campinas, Estado de São Paulo	ONE MARIA MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Sim	Não	10.000.000	5%	Não
My One Estação Perdizes	2º da cidade de São Paulo	25.611	Avenida Sumaré nº 85, com fundos para Rua Turiassu sem número, no 19º Subdistrito - Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE DI 45 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.025.000	2%	Não
My One Estação Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	284.545	Avenida Santo Amaro nº 3.651 e 3.665, no 30º Subdistrito – Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE DI 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	6.362.000	3%	Não
Nex One Paraíso	1º da cidade de São Paulo	135.786	Rua Cubatão nºs 664, 666/666A, 674, 678, 686, 688/690 e 706 e Rua Estela nºs 213/215, 233 e 235, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, Cidade de São Paulo	ONE DI 9 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	884.000	0,5%	Não
Nex One João Cachoeira	4º da cidade de São Paulo	204.522	Rua João Cachoeira nºs 1.712, 1.714, 1.722 e s/nºs, e à Rua Doutor Fadlo Haidar nºs 38, 48 e 54, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE JOÃO CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.280.000	2%	Não
Nex One Aimberê	2º da cidade de São	139.629	Rua Aimberé nºs 426, 436 e 448 e Rua Cayowaa nº 571, no 19º	ONE AIMBERÉ EMPREENDIMENTOS	Sim	Não	13.800.000	7%	Não

941

	Paulo		Subdistrito – Perdizes, Cidade de São Paulo	IMOBILIÁRIOS SPE LTDA					
Atmos	14° da cidade de São Paulo	246.082	Rua Inhambu nºs 1.177, 1.185, 1.197 e 1.213, esquina com a Avenida Pavão nº 464, 24° Subdistrito - Indianópolis, Cidade de São Paulo	ONE INHAMBU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	5.200.000	3%	Não
Nex One JK	4° da cidade de São Paulo	207.150	Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nºs 451 e 457, com frentes também para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e Rua Joáo Cachoeira, na quadra completada pelas Ruas Professor João Brito e Príncipe Real, no 28° Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 28 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	16.500.000	9%	Não
My One Estação Conceição	8° da cidade de São Paulo	208.011	Avenida Leonardo da Vinci nºs 392, 396/400, 406, 410, 414 e 420 da Vila Guarani, em Jabaquara - 42° Subdistrito, Cidade de São Paulo	RB LEONARDO DA VINCI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.400.000	7%	Não
Nex One Artur Prado	1° da cidade de São Paulo	138.422	Rua Artur Prado nº 456, no 2º Subdistrito - Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE DI 35 EMPREEENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	14.500.000	8%	Não
Nex One Pereira Coutinho	4° da cidade de São Paulo	207.745	Avenida Santo Amaro s/nº, nº 87 e nºs 1.013, 1.015 e 1.019, no 28° Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	11.600.000	6%	Não
My One Vila Clementino	14° da cidade de São	246.055	Rua Mirassol nºs 297, 313, 315, 325, 333 e 341, na Saúde - 21°	ONE MIRASSOL EMPREENDIMENTO	Sim	Não	10.000.000	5%	Não

942

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

	Paulo		Subdistrito, Cidade de São Paulo	IMOBILIÁRIO SPE LTDA					
Cidade Jardim	13° da cidade de São Paulo	110.250	Avenida Cidade Jardim, no 20° Subdistrito Jardim América, Nesta Cidade de São Paulo	One Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	27.000.000	14%	Não
Joaquim Floriano	4° da cidade de São Paulo	203.706	Rua Joaquim Floriano, n.°s 342/350 334/336 e 328/326 e à Rua Virgilio Várzea n.° 135, no 28° Subdistrio – Jarim Paulista, São Paulo	One Joaquim Ftorianc Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	9.400.000	5%	Não
Alameda Itú	4° da cidade de São Paulo	57.694	Alameda Itú, n.° 235, 28° Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Náo	Não	3.666.666,70	2%	Não
Alameda Itú	4° da cidade de São Pauto	199.299	Alameda Itú, n.° 225, 28° Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2%	Não
Alameda Itú	4° da cidade de São Pauio	96.053	Alameda Itú, n.° 251, 28° Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2%	Não

943

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro	Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para cada Imóvel Lastro	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2024	2025	2025	2026	2026
My One Estação Fradique Coutinho	1%	R$20.700.000,00	R$31.500.000,00	R$31.500.000,00	R$31.500.000,00	R$36.200.000,00	R$36.200.000,00
Nex One Vila Nova	8%						
My One Estação Japão Liberdade	1%						
Edge Cambuí	5%						
My One Estação	2%						

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

Perdizes	
My One Estação Campo Belo	3%
Nex One Paraiso	0,5%
Nex One João Cachoeira	2%
Atmos	3%
Nex One JK	9%
My One Estação Conceição	7%
Nex One Artur Prado	8%
Nex One Pererira Coutinho	6%
My One Vila Clementino	5%
Cidade Jardim	14%
Joaquim Floriano	5%
Alameda Itú (matrícula 57.694)	2%
Alameda Itú (matrícula 199.299)	2%
Alameda Itú (matrícula 96.053)	2%

945

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-8991CAD80B9C

Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2020	R$ 48.879.421
01 a 12 de 2021	R$ 131.445.545
01 a 12 de 2022	R$ 148.617.036
Total	R$ 328.942.002

946

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

ANEXO III
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Emissora	CNPJ
One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.	19.164.554/0001-52

Logradouro	Bairro
Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV	Itaim Bibi

CEP	Cidade	Estado
04533-010	São Paulo	SP

Características:
1ª (primeira) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries,*

947

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89915AD80B9C

para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.", datado de 04 de março de 2024 ("Escritura"). A Emissão foi aprovada pela reunião da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 04 de março de 2024, a qual, na forma da regulamentação do Poder Executivo federal para fins do artigo 62, inciso I, alínea "b", parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Diário Comercial" do Estado de São Paulo ("AGE da Emissora").

Debêntures Subscritas

Série	Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R$)
[•]	[•]	R$ 1.000,00	[•]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

☐ Em conta corrente Banco n.º Agência n.º
☐ Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes

948

DocuSign Envelope ID: 632D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) Verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
(iii) arquivamento da AGE da Emissora e da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e registro da Escritura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo;
(iv) publicação da AGE da Emissora no "Diário Comercial";
(v) arquivamento da ARS da One DI na JUCESP;
(vi) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
(vii) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;
(viii) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e
(ix) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição, exceto aquelas que sejam objeto de renúncia pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura. São Paulo, [•] de [•] de 2024. Subscritor **Virgo Companhia de Securitização** _____ Nome: Cargo:	CNPJ 08.769.451/0001-08

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$ [•].	_____ **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**

1ª via – Emissora 2ª via – Subscritor

950

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1ACE-4C37-AC27-89819AD80B9C

ANEXO IV

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO FUTURO

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

951

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala IV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos da Cláusula 3.2.3. do *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*, celebrado em 04 de março de 2024 ("Escritura de Emissão"), no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) séries, de colocação privada ("Emissão" e "Debêntures") vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a Emissão utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

na Escritura de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

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

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-59919AD80B9C

do controle acima previsto.

Atenciosamente,

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

953

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

ANEXO V
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 1ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	33,3333%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	50,0000%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD8039C

9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 3ª Série			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

955

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

ANEXO VI
DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R$ 7.831,88	0,00%	R$ 7.831,88	R$ -	R$ -	R$ 7.831,88	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 46.125,00	0,00%	R$ 46.125,00	R$ -	R$ -	R$ 46.125,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 1.875,00	0,00%	R$ 1.875,00	R$ -	R$ -	R$ 1.875,00	0,00%
Safra	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme contrato de distribuição						0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	R$ -	R$ -	R$ 27.670,17	0,01%
MT	Assessor Legal	FLAT	R$ 200.000,00	9,25%	R$ 220.385,67	R$ -	R$ -	R$ 220.385,67	0,12%
STOCCHE	Assessor Legal	FLAT	R$ 180.000,00	17,00%	R$ 216.867,47	R$ -	R$ -	R$ 216.867,47	0,12%
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	R$ -	R$ -	R$ 5.691,52	0,00%
Vórtx	Agente Registrador CCI	FLAT	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03	R$ -	R$ -	R$ 7.171,03	0,00%
Vórtx	Instituição Custodiante	FLAT	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	R$ -	R$ -	R$ 21.513,09	0,01%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ 19.351,17	R$ 116.107,02	R$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 1.383,51	R$ 8.301,06	R$ -	0,00%
Vórtx	Custodiante	ANUAL	R$ 18.000,00	9,65%	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52	R$ 119.535,12	R$ -	0,01%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ 25.889,22	R$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	R$ 2.731,92	R$ 16.391,52	R$ -	0,00%
UNK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 18.720,00	R$ -	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ 239.070,24	R$ -	0,02%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	R$ 14.400,00	R$ 86.400,00	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 215,00	0,00%	R$ 215,00	R$ 2.580,00	R$ 15.480,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 240,00	0,00%	R$ 240,00	R$ 2.880,00	R$ 17.280,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ 2.520,00	R$ 15.120,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 2.062,50	0,00%	R$ 2.062,50	R$ 24.750,00	R$ 148.500,00	R$ -	0,01%
TOTAL			R$ 539.469,38		R$ 610.276,78	R$ 137.799,03	R$ 826.794,18	R$ 555.130,83	0,37%

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

JUCESP
08 03 24

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE SUFICIÊNCIA DA FIANÇA

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

[Paulo César Petrini] OU [Milton Goldfarb], [qualificação], vem, por meio desta declaração, atestar, para fins do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Virgo Companhia de Securitização ("CRI"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em [•] de fevereiro de 2024 entre a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de emissora, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), que:

(i) na presente data, possui patrimônio e/ou renda suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em [até 3 (três) Séries], para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024, entre a One Innovation Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., na qualidade de emissora, a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, o Paulo César Petrini, o Milton Goldfarb e a One DI Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de fiadores ("Escritura"), observado o limite por fiador previsto na Escritura; e,

(ii) no período de 12 (doze) meses findo em [•] de [•] de [•], não ocorreram impactos negativos relevantes sobre sua situação financeira que possam prejudicar sua capacidade de cumprir com as obrigações decorrentes da Escritura.

Atenciosamente,

[PAULO CÉSAR PETRINI] OU [MILTON GOLDFARB]

JUCESP

08.03.24

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 862D35C41AEE4C37AC2789919AD80B9C

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI One - Escritura de Emissão de Debêntures [v. assinatura].docx

Envelope fonte:
Documentar páginas: 84
Certificar páginas: 9
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 20
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Nathália Mello Almeida
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447
SP, São Paulo 01403-001
nathalia.mello@mattosfilho.com.br
Endereço IP: 157.167.132.180

Rastreamento de registros

Status: Original
4/3/2024 | 19:56

Portador: Nathália Mello Almeida
nathalia.mello@mattosfilho.com.br

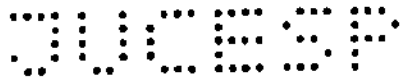
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Giovanna Zanellato Marques giovanna.zanellato@one-di.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Giovanna Zanellato Marques 8A20A1B48C35458...	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Reenviado: 5/3/2024 | 11:39 Visualizado: 5/3/2024 | 13:41 Assinado: 5/3/2024 | 13:41
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 5/3/2024 | 13:39 ID: 9e6d6521-1906-48d9-b024-fc5f53802905		
Milton Goldfarb milton.goldfarb@one-di.com.br X Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 01334134890	DocuSigned by: Milton Goldfarb B70C8AB61287488...	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Reenviado: 5/3/2024 | 11:39 Visualizado: 5/3/2024 | 11:49 Assinado: 5/3/2024 | 11:50
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 4/3/2024 | 21:53 ID: 55c8cb64-98ff-4f87-afb6-f58afd825349		
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 35007483842	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B342FB0464E2...	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Reenviado: 5/3/2024 | 11:39 Visualizado: 5/3/2024 | 12:14 Assinado: 5/3/2024 | 12:15
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 5/3/2024 | 12:14 ID: 56d11c6a-afa1-4690-8b5c-9786bc6d2965		

JUCESP

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
PAULO CÉSAR PETRIN paulo.petrin@one-di.com.br diretor One Desenvolvimento Imobiliário Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 83429700949 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 5/3/2024 | 11:29 ID: 6d149e80-e201-4a0e-8c43-27e79128146f	DocuSigned by: PAULO CÉSAR PETRIN ED6E0B4A396246B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Visualizado: 5/3/2024 | 11:29 Assinado: 5/3/2024 | 11:31
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 36858500839 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 4/3/2024 | 20:10 ID: 18fb5573-1283-411f-873a-f2a113c0d382	DocuSigned by: Talita Medeiros Pita Crestana 695EF32C0492474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Visualizado: 4/3/2024 | 20:10 Assinado: 4/3/2024 | 20:11
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio ulisses.antonio@virgo.inc Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 5/3/2024 | 10:52 ID: 0d74a7ff-3cb1-4e67-af5c-971528dd77c2	DocuSigned by: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio 131612701175497... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Visualizado: 5/3/2024 | 10:52 Assinado: 5/3/2024 | 10:52

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	4/3/2024 | 20:09
Entrega certificada	Segurança verificada	5/3/2024 | 10:52
Assinatura concluída	Segurança verificada	5/3/2024 | 10:52



Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	5/3/2024 | 13:41
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 19/5/2022 15:36
Partes concordam em: Giovanna Zanellato Marques, Milton Goldfarb, Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer, Talita Medeiros Pita Crestana, Ulisses Fernando da Silva

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, "Mattos Filho" poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

JUCESP
08 03 24

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br
Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"
Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servieedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.
Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"
Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.
Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"
Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.
Hardware e software necessários
(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.
Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:
Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível lêr esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referêneia e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

JUCESP
08 03 24

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o "Mattos Filho" conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por "Mattos Filho" durante o curso do seu relacionamento com o "Mattos Filho".

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 6/9/2021 11:22
Partes concordam em: PAULO CÉSAR PETRIN

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, "Mattos Filho" poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura cletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clieando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações c consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você eriou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

JUCESP
08 10 24

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o "Mattos Filho" conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônieo, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por "Mattos Filho" durante o curso do seu relacionamento com o "Mattos Filbo".

DocuSign Envelope ID: 362D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD80B9C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Entre

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

como Emissora

PAULO CÉSAR PETRIN

MILTON GOLDFARB

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

como Fiadores

e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Debenturista

---

datado de
04 de março de 2024

5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.651.784 de 07/03/2024

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **104 (cento e quatro) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 06/03/2024, protocolado sob nº 1.689.230, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.651.784** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
EMISSÃO DE DEBENTURES ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER:35007483842(Padrão: ICP-Brasil)
MILTON GOLDFARB:01334134898(Padrão: ICP-Brasil)
Giovanna Zanellato Marques:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))
TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign\:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))
PAULO CESAR PETRIN:83429700949(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 07 de março de 2024

Assinado eletronicamente

Alex Costa Coelho
Escrevente

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00211596973341355

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1135894TIDC000031710FC24K

Página
000001/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 5C010BA8-2302-4AF7-8C0A-EF9FD6A2D075

REQUERIMENTO DE ESCLARECIMENTO

A **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia") por seus diretores **(i) Paulo César Petrin**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo RGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 834.297.009-49 ("Paulo"); e, **(ii) Milton Goldfarb**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98 ("Milton"), **ESCLARESCE** que foi indicado no preâmbulo do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debênture Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, Em Até 3 (três) Séries para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024 entre a Companhia, na qualidade de emissora, a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, a One DI Empreendimentos e Participações Ltda., o Sr. Paulo e o Sr. Milton, na qualidade de fiadores ("Escritura de Emissão"), o número de CPF "834.297.0009-49" na qualificação do Sr. Paulo, contudo, o número de CPF correto para fins da qualificação do Sr. Paulo é "834.297.009-49".

Para todos os fins e direitos, a Companhia faz constar o presente esclarecimento e requer que seja considerado o número de CPF "834.297.009-49" para fins da qualificação do Sr. Paulo no âmbito da Escritura de Emissão.

São Paulo, 07 de março de 2024.

ONE INNOVATION EMPREEENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.



Nome: Paulo César Petrin
Cargo: Diretor



Nome: Milton Goldfarb
Cargo: Diretor

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Entre

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

como Emissora

PAULO CÉSAR PETRIN

MILTON GOLDFARB

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

como Fiadores

e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Debenturista

_____

datado de
04 de março de 2024

_____

Registro Nº 1.651.784 07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

I. **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, de outro lado,

II. **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a CVM sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora", sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individual, e indistintamente, como "Parte"); e

como fiadores, co-devedores solidários e principais pagadores, solidariamente com a Emissora:

III. **PAULO CÉSAR PETRIN**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo RGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 834.297.0009-49 ("Paulo");

IV. **MILTON GOLDFARB**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98 ("Milton"); e

V. **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("One DI" e, quando referida em conjunto com o Paulo e com o Milton, os "Fiadores" e,

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

individualmente, como "Fiador").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora tem interesse em emitir as Debêntures (conforme definido abaixo), para colocação privada, nos termos desta Escritura, a serem integralmente subscritas pela Securitizadora;

(ii) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e da subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, a Securitizadora possuirá um direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura;

(iii) a Emissão (conforme definido abaixo), cujas características são definidas nesta Escritura, insere-se no contexto de uma operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários, sendo que as Debêntures, bem como todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Emissora por força das Debêntures, servirão de lastro à 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Emissora ("CRI");

(iv) os CRI serão emitidos pela Debenturista nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente); e

(v) Os CRI serão objeto de oferta pública a ser registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, e destinada a investidores qualificados, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e do Termo de Securitização dos ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente), observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de emissão da Virgo Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, os Fiadores e a instituição intermediaria ("Contrato de

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Distribuição" e "Coordenador Lider", respectivamente).

As Partes vêm por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da emissora

1.1.1. Esta Escritura é firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 04 de março de 2024 ("AGE da Emissora"), na qual foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: (i) nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 7, parágrafo terceiro, alínea "c" do estatuto social da Emissora, sobre a realização, pela Emissora, de sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) séries, de colocação privada ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), (ii) a celebração do Contrato de Distribuição; (iii) autorização à diretoria da Emissora ("Diretoria") para praticar todos os atos necessários relacionadas à formalização, efetivação e implementação da referida deliberação, e (iv) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela diretoria ou seus procuradores, relacionados à Emissão e aos itens "(i)" a "(iii)" acima.

1.2. Autorização da One DI

1.2.1. Esta Escritura e a outorga e constituição da Fiança (conforme definido abaixo) pela One DI, foram deliberadas e aprovadas com base na Reunião de Sócios da One DI, realizada em 04 de março de 2024 ("ARS One DI" e, quando referida em conjunto com a AGE da Emissora, as "Atas de Aprovação").

1.2.2. Por meio da ARS One DI, os administradores da One DI foram autorizados a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na ARS One DI, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à outorga e constituição da Fiança e à concretização da emissão de Debêntures.

CLÁUSULA II
REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos

Página 000006/000104

Registro Nº 1.651.784 07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento das Aprovações Societárias e Publicação da AGE da Emissora

2.2.1. A ata da AGE da Emissora será devidamente arquivada perante a JUCESP, bem como será publicada no jornal "Diário Comercial" ("Jornal de Publicação da Emissora"), exceto se houver legislação em sentido contrário, conforme determinação do Poder Executivo federal, para fins do artigo 62, inciso I, alínea "b", parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora deverá, com relação à ata da AGE da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da AGE da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures, conforme o caso; (ii) realizar a publicação no Jornal de Publicação da Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCESP; e (iii) entregar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da AGE da Emissora e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento da AGE da Emissora e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 30 (trinta) dias contados da sua respectiva realização, ou prazo superior, desde que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da AGE da Emissora e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures, nos termos da Cláusula 2.2.4. abaixo.

2.2.3. A One DI deverá, com relação à ARS da One DI ou de eventuais atos societários futuros da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, conforme aplicável: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da ARS da One DI ou de eventuais atos societários futuros da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança; (ii) entregar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da ARS da One DI e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento da ARS da One DI e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 30 (trinta) dias contados da sua respectiva realização, ou prazo superior, desde que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, nos termos da Cláusula

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

2.2.3 abaixo.

2.2.4. A Emissora e a One DI, conforme aplicável, deverão assegurar o cumprimento tempestivo de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP para registro da AGE da Emissora, da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora e/ou da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, conforme aplicável, de forma que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da AGE da Emissora e/ou da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora e/ou da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança.

2.3. Inscrição desta Escritura e seus Eventuais Aditamentos na Junta Comercial

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos ("Aditamentos") deverão ser inscritos na JUCESP, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM e/ou pelo Poder Executivo federal, conforme aplicável, nos termos do artigo 62, parágrafos 5º e 6º, da Lei das Sociedades por Ações. Nesse sentido, a Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário e à Debenturista 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) ou via original (i) do comprovante do protocolo de inscrição da Escritura e de qualquer Aditamento na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura; e (ii) da Escritura e de qualquer Aditamento devidamente registrados na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos respectivos registros ou em até 15 (quinze) dias contados do protocolo de inscrição, podendo tal prazo ser prorrogado, por igual período, em caso de exigências formuladas pela JUCESP, sendo certo que a Emissora deverá assegurar o cumprimento tempestivo de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP para registro da Escritura e/ou de qualquer Aditamento, de modo que os efeitos do arquivamento retroajam à data de celebração da Escritura e/ou de qualquer Aditamento ocorra.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (conforme definido abaixo) ou de substituição da Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

2.5. Registro desta Escritura e de seus aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos

2.5.1. Em virtude da Fiança, de acordo com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão levados a registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório RTD"). Nesse sentido, a Emissora compromete-se a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica original (formato pdf.) do comprovante do protocolo de registro desta

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Escritura e de qualquer Aditamento no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

2.6. Forma e Comprovação de Titularidade

2.6.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no *"Livro de Registro de Debêntures Nominativas"* da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro de Debêntures"). Além disso, a Emissora se obriga a realizar registros no "*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*" da Emissora em caso de transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência de Debêntures"), observado o disposto nesta Escritura com relação à transferência de titularidade das Debêntures.

2.6.2. A Emissora deverá, em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo), apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.

CLÁUSULA III
OBJETO SOCIAL DA EMISSORA, DESTINAÇÃO DE RECURSOS E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora, de acordo com o seu Estatuto Social, tem por objeto social (i) investir em imóveis no Brasil, que, após a conclusão do desenvolvimento e construção de acordo com a proposta de investimento do respectivo projeto, será um projeto imobiliário residencial de unidades múltiplas; (ii) participar, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades constituídas como o propósito específico de desenvolver atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários, e (iii) participar em atividades acessórias ou subsidiárias ao projeto.

3.2. Destinação de Recursos

3.2.1. Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão destinados, pela Emissora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas, na forma da Cláusula 3.2.1.1 abaixo, para o pagamento de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, ainda não incorridos pela Emissora, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma dos imóveis descritos no Anexo I desta Escritura ("Imóveis Lastro" e "Destinação de Recursos", respectivamente). Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados de forma definitiva e final os recursos captados por meio das Debêntures não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações com partes relacionadas da Emissora e/ou das SPEs, observado o disposto na Cláusula 3.2.1.1 abaixo.

3.2.1.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro poderão ser

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

aportados pela Emissora para as suas respectivas controladas, em sociedades de propósito específico ("SPEs"), com o objetivo de cumprir a Destinação de Recursos, por meio de: (i) contribuição de capital; ou (ii) qualquer outra forma permitida pela legislação ou regulamentação aplicável, ou ainda, com base em manifestação de autoridade competente, se houver, sendo certo que a comprovação da Destinação de Recursos se dará mediante apresentação dos documentos indicados na Cláusula 3.2.3 abaixo, conforme aplicável.

3.2.2. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo II desta Escritura ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral dos Titulares de CRI e/ou da Debenturista, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos na forma da Cláusula 3.2.1 acima até (i) a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) dos CRI, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, ou (ii) que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.2.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita, por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo IV desta Escritura ("Relatório de Verificação Futuro"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior e demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Emissora a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário dos CRI com cópia para a Debenturista, semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre até o dia 31 de março e 30 de setembro de cada ano ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação em 30 de setembro de 2024): **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI, ou **(ii)** até a comprovação de utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.2.4. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato *"XML"* de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

3.2.5. A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.2.6. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, desde que seja observado o previsto na Cláusula 3.2.10.

3.2.7. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda das vias físicas ou eletrônicas dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura.

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

3.2.9. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER.

3.2.10. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer caso, após a Data de Emissão, seja comprovada qualquer inconsistência, irregularidade e/ou inveracidade nos Documentos Comprobatórios e/ou a utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovado erro, culpa, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.11. A porcentagem destinada a cada Imóvel Lastro, conforme descrita no Anexo II desta Escritura, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

investida nos Imóveis Lastro), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, desde que tal alteração seja refletida previamente por meio de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Lastro.

3.2.12. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I desta Escritura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, desde que observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

3.2.13. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 3.2.12 acima deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção não seja rejeitada pela Debenturista, conforme orientado em assembleia pelos Titulares de CRI, respeitando os prazos e quóruns previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, conforme aplicável, esta deverá ser refletida por meio de aditamento a presente Escritura e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia geral de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.14. A Emissora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos desta Escritura, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Imóvel Lastro.

3.3. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.3.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários em até 3 (três) séries da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.3.2. As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

garantia real imobiliária ("CCI 1ª Série", "CCI 2ª Série" e "CCI 3ª Série", respectivamente e, quando referidas em conjunto, as "CCI"), a serem emitidas pela Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora 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 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931"), comporão o lastro dos CRI. Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a investidores qualificados, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e do Termo de Securitização.

3.3.3. A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.3.4. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.3.5. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido abaixo); (vi) a Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira (conforme definido abaixo); (vii) os Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, bem como quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*). Nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), com a finalidade de definir **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)**

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), observado o previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo.

3.3.7. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura, anteriormente à primeira Data de Integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Debenturista ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI.

3.4. Exigências da CVM, ANBIMA e B3

3.4.1. A Emissora declara seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a ANBIMA e/ou a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Emissora ficará responsável, juntamente com a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3, e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1. Número da Emissão

4.1.1. A presente Escritura constitui a 1ª (primeira) Emissão de debêntures da Emissora.

4.2. Valor Total da Emissão

4.2.1. O valor total da emissão será de até R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão") observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 4.11.1, abaixo.

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que a quantidade de séries (bem como a existência de cada Série) e a quantidade de debêntures a ser alocada na primeira série ("Debêntures da 1ª Série"), na segunda série ("Debêntures da 2ª Série") e na terceira série ("Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e com as Debêntures da 2ª Série as "Debêntures") será definida após a conclusão do Procedimento

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.11.1 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes"). A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 3.3.6 acima.

4.4. Data de Emissão:

4.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de março de 2024 ("Data de Emissão").

4.5. Data de Início da Rentabilidade:

4.5.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Data da Primeira Integralização ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Data da Primeira Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.

4.6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:

4.6.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

4.7. Conversibilidade:

4.7.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.8. Espécie:

4.8.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, de acordo com os termos das Cláusulas 4.25, 4.26 e 4.27 abaixo.

4.9. Prazo e Data de Vencimento:

4.9.1. Observado o disposto nesta Escritura, **(i)** as Debêntures da 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); **(ii)** as Debêntures da 2ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série"); e (iii) as Debêntures da 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e com as Datas de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, as "Datas de Vencimento").

4.10. Valor Nominal Unitário:

4.10.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.11. Quantidades de Debêntures Emitidas:

4.11.1. Serão emitidas até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) Debêntures ("Quantidade de Debêntures"). Sendo que: (i) a Quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observados os termos da Cláusula 3.3.6 acima; e (ii) na hipótese de, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI for inferior a 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade total de Debêntures, serão diminuídas proporcionalmente ao valor final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, a ser formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI, desde que observado o montante mínimo correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, no valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo").

4.12. Preço de Subscrição e Forma de Integralização:

4.12.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III desta Escritura ("Boletim de Subscrição"), previamente à emissão dos CRI.

4.12.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Debenturista a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). Caso qualquer Debênture venha a ser integralizada em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário das Debêntures (em relação as Debêntures da 1ª Série e Debêntures da 3ª Série) ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado (em relação as Debêntures da 2ª Série) sempre acrescidos da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, observado, contudo que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures de uma mesma série e integralizadas na mesma data.

4.13. Atualização Monetária das Debêntures:

4.13.1. Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série não será atualizado monetariamente.

4.13.2. Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série") a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures da 2ª Série, 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, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série"). A Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde,

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, após amortização, incorporação de juros e/ou atualização monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = Número total de índices IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

NIk = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês anterior a Data de Aniversário. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja, em agosto de 2024, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2024, divulgado no mês de agosto de 2024;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Início de Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série ou a última Data de Aniversário das Debêntures da 2ª Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. É certo que no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "dup", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI; e

"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente, para a 1ª (primeira) Data de Aniversário, considera-se o "dut" como sendo 20 (vinte) Dias Úteis.

Observações:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.

(ii) Os fatores resultantes expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

(iv) Considera-se como "Data de Aniversário" todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso.

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

(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;

(vii) 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;

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(viii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator "C" um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

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

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

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

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração

4.13.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures da 2ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.13.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para os Titulares de CRI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI da 2ª Série definam, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária das Debêntures da 2ª Série, e consequentemente dos CRI da 2ª Série ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a

Página 000019/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº **1.651.784** **07/03/2024**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da 2ª Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto no item 4.13.2 (viii) acima, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para as Debêntures da 2ª Série.

4.13.2.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série de que trata a Cláusula 4.13.2.2 acima, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade.

4.13.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 9.5, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série, resgatar as Debêntures da 2ª Série, com o seu consequente cancelamento, e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da 2ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto no item 4.13.2 (viii) acima, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

4.14. Remuneração das Debêntures

4.14.1. Remuneração das Debêntures da 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série").

4.14.1.1. A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ spread)$$

onde:

Fator DI = produtório das taxas DI-*Over*, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

nDI = número total de taxas DI-*Over*, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

TDI_k = Taxa DI-*Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

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

Fator *spread* = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

spread = taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

DP = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do Primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Período de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

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

(ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

(v) Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) dias úteis de defasagem. exemplo: para cálculo no dia 15, o DIk considerado será o publicado no final do dia 13, considerando que os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis.

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "Fator Spread" e no "Fator DI", de forma que o número de Dias

Página 000022/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº **1.651.784** **07/03/2024**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.14.1.2. Observado o disposto na Cláusula 4.14.1.3 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures da 1ª Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.14.1.3. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia especial de investidores dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, para os Titulares de CRI da 1ª Série definirem, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da 1ª Série a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo índice, ou, caso não seja instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série para deliberação do novo índice em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 9.5, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre o novo índice; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série, resgatar a integralidade das Debêntures da 1ª Série, com o consequente resgate antecipado dos CRI da 1ª Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento

4.14.2.Remuneração das Debêntures da 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior valor entre "(i)" e "(ii)" a seguir **(i)** a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, das Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTN-B 28"), utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil anterior a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* acrescida exponencialmente de sobretaxa *(spread)* de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"), incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração das Debêntures da 2ª Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

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

onde,

spread = taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding*; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.14.3. Remuneração das Debêntures da 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir: **(i)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano; e **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e com a Remuneração das Debêntures da 2ª Série, "Remuneração").

4.14.4. A Remuneração das Debêntures da 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures da 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Spread - 1)$$

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator *Spread* = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

spread = taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*;

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive,

Página 000025/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº **1.651.784** **07/03/2024**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.14.5. Considera-se "Período de Capitalização" como sendo, no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série.

4.15. Pagamento da Remuneração

4.15.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração será paga pela Emissora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no Anexo V a esta Escritura (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

4.15.2. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora, dos valores devidos a título de Remuneração das Debêntures de cada Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

4.16. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série

4.16.1. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série: o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo V a esta Escritura (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNe \times TAi$$

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Onde:

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

VNe= Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo V".

4.16.2.Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série: o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo V a esta Escritura (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, a "Data de Amortização das Debêntures"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi=VNa \times TAi$$

Onde:

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

VNa= Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo V".

4.16.3. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora dos valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

4.17. Local de Pagamento:

4.17.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 45043-0, mantida na agência n.º 3100-5, do Banco Itaú Unibanco ("Conta

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Centralizadora"), por meio de TED ou outro meio de depósito.

4.18. Prorrogação dos Prazos:

4.18.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo. Para os fins desta Escritura, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

4.19. Encargos Moratórios:

4.19.1. Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.20. Decadência dos Direitos aos Acréscimos:

4.20.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15.1 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas prevista nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora no Jornal de Publicação da Emissora, conforme o caso, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

4.21. Repactuação Programada:

4.21.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.22. Publicidade:

4.22.1. Todos os atos e decisões da Emissora relativos às Debêntures deverão ser divulgados na forma da lei, conforme aplicável, e comunicados à Securitizadora e ao Agente

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

4.23. Tributos

4.23.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora à Debenturista em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.23.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

4.23.3. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.23.4. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização, a Emissora poderá optar: (a) pelo Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme abaixo definido) e, consequentemente dos CRI; ou (b) por acrescer aos pagamentos devidos o valor dos Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas de forma que os a Debenturista e os Titulares de CRI recebam a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis.

4.24. Classificação de Risco:

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

4.24.1. Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* às Debêntures.

4.25. Garantias

4.25.1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas devidas à Debenturista em razão **(a)** das Debêntures, incluindo mas não se limitando o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, Remuneração das respectivas séries e Encargos Moratórios; e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta pública de distribuição dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias (conforme abaixo definidas), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as Garantias descritas nas Cláusulas 4.26 e 4.27 abaixo.

4.26. Fiança

4.26.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, comparecem os Fiadores na presente Escritura, para prestar, em caráter irrevogável e irretratável, garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Debenturista, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, por fiador, nos termos do artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), obrigando-se, por este instrumento e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos descritos a seguir ("Fiança").

4.26.2. Os Fiadores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, devedores solidários, garantidores e principais pagadores das Obrigações Garantidas, observada a limitação por Fiador mencionada na Cláusula 4.26.1 acima.

4.26.3. As obrigações dos Fiadores aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e a Debenturista; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Emissora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

4.26.4. As Obrigações Garantidas serão arcadas pelos Fiadores no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Debenturista

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

aos Fiadores informando a falta de pagamento, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emissora com relação às Debêntures ("Notificação de Inadimplemento Fiadores"), observado o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, nos termos desta Escritura. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura. Tal notificação deverá ser imediatamente enviada pela Debenturista após a ciência da ocorrência de falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures nas datas de pagamento definidas nesta Escritura ou quando do vencimento antecipado das Debêntures nos termos aqui previstos.

4.26.5. O pagamento citado na Cláusula 4.26.2 acima deverá ser realizado pelos Fiadores de acordo com instruções recebidas da Debenturista.

4.26.6. Os Fiadores poderão efetuar o pagamento das Obrigações Garantidas independentemente do recebimento da Notificação de Inadimplemento Fiadores.

4.26.7. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, notadamente os previstos nos artigos 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 e parágrafos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

4.26.8. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

4.26.9. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito do Debenturista contra a Emissora, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, observado o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada.

4.26.10. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores com relação às Debêntures à Debenturista, nos termos desta Escritura, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura; e (ii) caso recebam qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura antes da integral liquidação de todos os valores relacionados às Debêntures devidos à Debenturista nos termos desta Escritura, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor para pagamento à Debenturista, na forma da Cláusula 4.26.6 desta Escritura.

4.26.11. A Fiança é prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro, nos termos aqui previstos e em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

4.26.12. Os Fiadores desde já reconhecem que a Fiança é prestada por prazo determinado, encerrando-se este prazo na data do pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro, não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

4.26.13. A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pelos Fiadores, nos termos das disposições legais aplicáveis.

4.26.14. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Debenturista desta Emissão não ensejará, em qualquer hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.26.15. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por Fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro.

4.26.16. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelos Fiadores em decorrência da Fiança serão realizados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Debenturista receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos, observado o limite por Fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima.

4.26.17. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Emissora, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

4.26.18. Na hipótese de falecimento ou incapacidade do Paulo e/ou do Milton, a Emissora deverá notificar a Debenturista em até 30 (trinta) dias contados da data do referido evento, indicando, (i) nova pessoa física ou jurídica que irá substituí-lo na condição de Fiador ("Novo Fiador"); e (ii) a qualificação do Novo Fiador, acompanhada dos documentos constitutivos e/ou pessoais do Novo Fiador, conforme aplicável, e do parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha que ateste a regularidade do Novo Fiador, para que este venha a integrar a Emissão na qualidade de Fiador ("Proposta de Substituição de Fiador").

4.26.19. Na hipótese prevista na Cláusula 4.26.18 acima, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a Proposta de Substituição do Fiador, nos termos previstos no Termo de Securitização.

4.26.20. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 4.26.19 e/ou não deliberação sobre a Proposta de Substituição de

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Fiador, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

4.26.21. Todos os custos para a implementação da substituição do Novo Fiador serão arcados única e exclusivamente pela Emissora inclusive em relação à contratação dos assessores legais e técnicos para a elaboração dos pareceres e laudos indicados acima.

4.27. Garantia Corporativa Estrangeira

4.27.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, a **ONE INTERNATIONAL REALTY LP**, sociedade constituída de acordo com as leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, com endereço na 2711 Centerville Road, cidade de Wilmington, estado de Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 20.105.988/0001-60, na qualidade de garantidora ("Garantidora") outorgará garantia corporativa em favor da Debenturista, se comprometendo a pagar 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, nos termos do *"First Demand Guarantee"*, a ser celebrado entre a Garantidora e a Debenturista ("Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira"), regido pelas leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, e observadas as limitação impostas em tal legislação, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas ("Garantia Corporativa Estrangeira" e, quando referida em conjunto com a Fiança, as "Garantias").

4.27.2. A subscrição, pagamento ou aquisição das Debêntures pela Debenturista resultará em seu reconhecimento e consentimento em relação à execução da Garantia Corporativa Estrangeira perante um tribunal do estado de Delaware, a ser regida de acordo com as leis do estado de Delaware, nos termos do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira.

4.27.3. O Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira é prestado pela Garantidora em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válido em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite estipulado na Cláusula 4.27.1 acima, o que ocorrer primeiro, nos termos aqui previstos.

4.27.4. O Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira poderá ser excutido e exigido pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite estipulado na Cláusula 4.27.1 acima, o que ocorrer primeiro.

4.28. Possibilidade de Desmembramento

4.28.1. Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA V
RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

TOTAL POR EVENTO TRIBUTÁRIO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer uma das séries (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma das séries) ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

5.1.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (iii) de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série"):

$$\text{Prêmio do Resgate} = [(1+P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série.

5.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Debêntures da 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Página 000035/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº **1.651.784** **07/03/2024**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

5.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série e o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o "Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"):

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

[1] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

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

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

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

5.1.4. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração da respectiva série.

5.1.5. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a Destinação dos Recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la até a Data de Vencimento das Debêntures.

5.1.6. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado").

5.1.7. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) à série das Debêntures a que se refere; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.8. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.1.9. Não será permitido o resgate antecipado facultativo de parte das Debêntures de uma determinada Série.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário: A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

definido), realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário").

5.2.1. No caso de Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das referidas Debêntures e, para o caso das Debêntures da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) dos tributos incidentes sobre os valores devidos à Debenturista ou Titulares de CRI, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, conforme aplicável; e (iv) e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI.

5.2.2. Para fins da presente Escritura, "Evento de Retenção de Tributos" significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

5.2.3. Para fins de esclarecimento, a Emissora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário a partir do 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de entrada em vigor do Evento de Retenção de Tributos.

5.2.4. Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 5.2 acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Debenturista receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

5.2.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

5.2.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo por Evento

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Tributário, deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.3. Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures de qualquer uma das séries ("Oferta de Resgate Antecipado"), por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de determinada série; (b) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Debenturista, no caso dos Titulares de CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (d) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e (e) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

5.3.2. Caso o Debenturista não se manifeste no prazo estabelecido pela Emissora, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e/ou das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e/ou das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das respectivas séries, calculada *pro rata temporis*,

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

5.3.4. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures da respectiva série, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.3.5. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI e, consequentemente das Debêntures da Emissão, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na comunicação de oferta de resgate antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Emissora e consequentemente de CRI, se for o caso, será facultado à Emissora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI pela Debenturista.

5.3.6. Caso a quantidade de Debêntures aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Emissora na Comunicação de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures.

5.3.7. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora.

5.3.8. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

5.4. Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa de qualquer uma das séries das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa").

5.4.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente: (i) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª (primeira) Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro*

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

rata temporis desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, para as Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de Amortização e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série"):

$$\text{Prêmio da Amortização} = [(1 + P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série.

5.4.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série"):

(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto (a) a

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

5.4.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série", e em conjunto com o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série e o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"):

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, até a data da efetiva

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[2], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 3ª Série;

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

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

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

[2] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

5.4.4. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da respectiva série e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração da respectiva série.

5.4.5. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das Séries, conforme o caso.

5.4.6. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.5. Aquisição Facultativa: Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

CLÁUSULA VI
VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.1.1. abaixo, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Debêntures e desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for necessário, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, na ocorrência das hipóteses descritas abaixo (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento").

6.1.1. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis previstos nesta Escritura, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e consequentemente dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, abaixo, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Automático"):

(a) não pagamento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

(b) apresentação de: **(i)** requerimento pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras de tutela cautelar ou outra medida preparatória de recuperação judicial, ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente com grupo de credores com a finalidade de iniciar processo de recuperação judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, independentemente do deferimento do seu processamento; **(iii)** pedido de autofalência pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras independente do deferimento do respectivo pedido; **(iv)** pedido de falência da Emissora e/ou da One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(v)** decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Emissora e/ou da One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, exceto por extinção de Controladas não operacionais/que não representem 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora e/ou **(vi)** eventos similares aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;

(c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 desta Escritura;

(d) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou Controladoras e/ou Coligadas;

(e) se esta Escritura, a Fiança e/ou o Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais Documentos da Operação se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexequíveis em sua totalidade;

(f) transformação da forma societária da Emissora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

Página
000045/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(g) vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Emissora, da One DI e/ou Controladas (conforme abaixo definidas), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(h) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emissora e/ou da One DI e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Debenturista, conforme previamente deliberado pelos Titulares de CRI;

(i) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores no âmbito da Emissão se mostrar enganosa ou falsa na data em que foi prestada;

(j) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou a One DI,e/ou qualquer Controlada, exceto: **(i)** pela incorporação, pela Companhia, de qualquer de suas Controladas; ou **(ii)** por cisão, fusão ou qualquer forma de reorganização societária de qualquer das Controladas, em que a integralidade da respectiva Controlada (incluindo eventual parcela cindida) permaneça sob Controle da Emissora;

(k) redução do capital social da Emissora e/ou da One DI, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(l) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista.

6.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Não Automático"):

(a) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Emissora, dos Fiadores, da Garantidora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, em todo caso, desde que não tenha sido curado dentro do prazo de cura aplicável à referida obrigação no instrumento de que esta decorre;

(c) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora, os Fiadores e/ou suas Controladas em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja igual ou superior a R$ R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto se, em até 10 (dez) Dias Úteis, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que: **(i)** que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; **(ii)** o protesto foi cancelado ou suspenso; ou **(iii)** foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(d) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura e nos Documentos da Operação conforme aplicável, exceto os dividendos mínimos obrigatórios por lei e os juros sob capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei;

(e) mudança ou alteração do objeto social da Emissora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(f) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, no âmbito da Emissão se mostrar incorreta ou incompleta, de forma relevante, na data em que foi prestada;

(g) alienação de ativos da Emissora ou de Controladas que representem, de forma individual ou agregada, 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora, nos termos das últimas demonstrações financeiras auditadas da Emissora disponíveis na presente data; exceto por alienação no

Página 000047/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº **1.651.784** **07/03/2024**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

curso normal de seus negócios, entendendo-se como tal, inclusive, a alienação de imóveis, diretamente ou via alienação de participações societárias;

(h) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por suas Controladas, para o qual não tenha sido obtida medida de efeito suspensivo até a sua exigibilidade, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(i) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda **(i)** da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Emissora e/ou das Controladas que representem, no mínimo, de forma individual ou agregada, 10% (dez por cento) dos ativos da Emissora, calculada com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Emissora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou **(ii)** de qualquer dos bens objeto da Garantia;

(j) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora, das suas Controladas e ao cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Escritura que cause um Efeito Adverso Relevante;

(k) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, suas Controladoras e/ou Controladas, seus respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração, agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou de suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, das normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, direitos de silvícola, discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal ("Legislação de Proteção Social");

(l) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, suas Controladoras e/ou Controladas, respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Emissora e/ou suas Controladoras e/ou suas Controladas , conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP);

(m) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Emissora, pelos Fiadores, ou Controladas, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto mútuos e empréstimos concedidos pela Emissora a Controladas para investimentos nos seus respectivos empreendimentos, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(n) se quaisquer disposições desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e dos demais Documentos da Operação, forem revogadas, anuladas, rescindidas, se tornarem nulas, inválidas, ilegais, ineficazes ou inexequíveis;

(o) caso haja falecimento ou seja verificada a incapacidade do Paulo e/ou do Milton, sem que haja a substituição de qualquer um dos referidos, nos termos da Cláusula 4.26.18 e seguintes, desta Escritura;

(p) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiro, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo/por terceiros que não sejam as pessoas mencionadas no item (d) da Cláusula 6.1.1 acima, exceto com relação a questionamentos que sejam, de boa-fé, discutidos judicial ou administrativamente, para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo; ou

(q) não observância, pela Emissora, em cada período de apuração anual, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Emissora e verificados pela Securitizadora em até 5 Dias Úteis após o recebimento das demonstrações financeiras conforme definido na cláusula 7.1 abaixo, bem como enviados ao Agente Fiduciário dos CRI para acompanhamento, com base nas informações financeiras da Emissora, conforme aplicável, a partir da de 31 de dezembro de 2023 ("Índices Financeiros"):

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

$$\frac{(Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis)}{Patrimônio\ Líquido} \leq 0{,}7x$$

$$\frac{Contas\ a\ receber\ de\ clientes + Receitas\ a\ apropriar + Imóveis\ a\ Comercializar}{Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis + Custo\ a\ apropriar} \geq 2{,}0x\ ou\ < 0$$

"Dívida Líquida" corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e Cédulas de Crédito Bancária Imobiliária (CCB-I), menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

"Credores por Imóveis" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta *"Credores por Imóveis"* no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, caso estas estejam incluídas na conta *"Credores por Imóveis"*.

"Patrimônio Líquido" corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

"Contas a receber de clientes" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

"Receitas a Apropriar" corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

"Imóveis a comercializar" corresponde ao valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora.

"Custo a Apropriar" corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

6.2. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de investidores dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula IX abaixo.

6.3. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de Titulares de CRI e/ou não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.4. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora e os Fiadores, com relação a estes últimos no limite previsto na Cláusula 4.26.1 acima, obrigam-se a pagar na Conta Centralizadora, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª e das Debêntures da 3ª Séries, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia especial de investidores dos CRI, conforme o caso.

6.5. Para fins da presente Escritura, qualquer referência a (i) "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA VII
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e os Fiadores obrigam-se, ainda, a, conforme aplicável:

(a) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:

(i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; (2) cópia das demonstrações financeiras da One DI, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; (3) declarações assinadas pelo Paulo e pelo Milton atestando que, (i) na respectiva data, possuem patrimônio e/ou renda suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da presente Escritura, observado o limite por fiador previsto na Cláusula 4.26.1 acima; e, (ii) no decorrer do período de 12 (doze) meses correspondente ao

Página 000051/000104

Registro Nº 1.651.784 07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

exercício social anterior, não ocorreram impactos negativos relevantes sobre suas respectivas situações financeiras que possam prejudicar sua capacidade de cumprir com as obrigações decorrentes desta Escritura, na forma do Anexo VII à presente Escritura; e (4) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, e pelos Fiadores, atestando, conforme aplicável: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula VI e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (C) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social ou contrato social, conforme aplicável; e (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de verificação dos referidos Índices Financeiros pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(ii) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora, caso aplicável, e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora e/ou reuniões de sócios da One DI, cujas deliberações afetem a presente Emissão, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;

(iii) em até: (1) 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação acerca da presente Emissão ou sobre a Emissora, Fiadores e/ou Garantidora que venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto quando se tratar de informação sujeita à confidencialidade, nesta hipótese, devidamente justificada por escrito pela Emissora, conforme o caso; e (2) 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, conforme aplicável, a balancetes gerenciais e/ou quaisquer outras informações financeiras que lhe forem solicitadas, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação ou regulamentação a que a Emissora e/ou os Fiadores estejam sujeitos;

(iv) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, bem como qualquer inadimplemento de qualquer de suas obrigações referentes às Debêntures, à Fiança ou à presente Escritura, sempre no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, sendo que o descumprimento desse dever

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

pela Emissora ou pelos Fiadores não impedirá a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, se for o caso;

(v) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento ou recebimento de cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora ou pelos Fiadores que possa resultar em qualquer efeito adverso relevante na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Emissora ou dos Fiadores, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(vi) todos os demais documentos e informações que a Emissora e os Fiadores, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeram a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável;

(vii) encaminhar uma via original, com a lista de presença, e uma cópia eletrônica (formato pdf.) com a devida chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão.

(b) manter sua existência legal e obter e manter válidas, vigentes, regulares, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, outorgas, alvarás e/ou licenças e/ou aprovações necessárias, incluindo as societárias, governamentais e ambientais: (i) ao desenvolvimento regular das atividades da Emissora e da One DI, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação ou no caso em que haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa ou, ainda, na hipótese em que a renovação tempestiva não tenha sido possível por motivos não imputáveis exclusivamente à Emissora e/ou a One DI e estas esteja tomando todas as providências para a regularização; (ii) para a validade ou exequibilidade das Debêntures e/ou das Fianças; e (iii) para a assinatura desta Escritura e dos demais documentos relacionados à Oferta de que seja parte e o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures bem como para a outorga da Fiança, conforme aplicável;

(c) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre a ocorrência de qualquer evento ou fato que possa causar algum Efeito Adverso Relevante;

(r) exclusivamente com relação à Emissora, aplicar os recursos obtidos por meio das Debêntures estritamente conforme a destinação descrita na Cláusula 3.2 desta Escritura;

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(d) exclusivamente com relação à Emissora e a One DI, manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação;

(e) no caso da Emissora, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Oferta, conforme aplicável;

(f) no caso dos Fiadores, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Fiança, conforme aplicável;

(g) efetuar pontualmente o pagamento dos custos relacionados (i) ao registro e publicação das aprovações e dos atos societários necessários à realização da Emissão e da Oferta; (ii) registro desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, nos seus termos; e (iii) quaisquer outros custos necessários para a manutenção das Debêntures;

(h) efetuar recolhimento de quaisquer impostos, tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou dos Fiadores, observados os termos e condições previstos nesta Escritura, entregando a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes, quando solicitado, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação;

(i) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, inclusive aqueles objetos de parcelamento;

(j) exclusivamente com relação à Emissora, convocar, nos termos da Cláusula IX, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, com a Oferta, com as Debêntures e com as Garantias e que afete os interesses da Debenturista, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;

(k) exclusivamente com relação à Emissora, comparecer, obrigatoriamente, às Assembleias Gerais de Debenturista, por meio de seus representantes legais: (i) nos casos em que as Assembleias Gerais de Debenturista (conforme definido abaixo) venham a ser convocadas pela Emissora; e (ii) nas hipóteses em que a presença da Emissora venha a ser solicitada;

(l) exclusivamente com relação à Emissora e a One DI, manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(m) exclusivamente com relação à Emissora e à One DI, cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, salvo: (i) nos casos

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

em que a Emissora e/ou a One DI discuta a aplicabilidade da lei, regulamento, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e para os quais sejam obtidas medidas com efeito suspensivo até a sua exigibilidade; ou (ii) em que o não cumprimento não gere um Efeito Adverso Relevante;

(n) cumprir integralmente, por si, e fazer com que seus acionistas e suas Controladas (conforme aplicável), e respectivos administradores, funcionários e representantes, no exercício de suas funções ("Representantes") cumpram a legislação socioambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental aplicáveis ao exercício das atividades da Emissora, da One DI, e/ou suas Controladas, com todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente, realizando a destinação correta de resíduos e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das suas atividades ("Legislação Socioambiental"), bem como a Legislação de Proteção Social, a não ser que, com relação à Legislação Socioambiental, haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa;

(o) cumprir e fazer com que suas Controladas e acionistas, e respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções, cumpram, bem como envidar melhores esforços para que seus eventuais subcontratados, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção, inclusive por subcontratados; (ii) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI imediatamente sobre tal ato ou fato;

(p) não realizar, e fazer com que suas Controladas, acionistas e respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções, não realizem, nenhuma das seguintes condutas: (i) utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) fazer qualquer pagamento

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(q) cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(r) cumprir com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de CRI, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, emitida pelo Banco Central do Brasil ("Resolução CMN 5.118");

(s) exclusivamente com relação à Emissora e à One DI, não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais;

(t) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou contrato social, conforme aplicável, ou com esta Escritura, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura.

7.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA VIII
DESPESAS

8.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VI da Escritura, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, sendo que (i) as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, 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 ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Emissora.

8.1.1. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) contratação de plataformas e dos prestadores de serviço tais como: custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, servicer, empresa medidora de obra, dentre outros que sejam necessários para a realização de assembleias ou de qualquer necessidade relacionado ao bom andamento da gestão patrimônio separado;

(vi) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos cri, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da securitizadora ou do agente fiduciário dos cri dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela devedora, à securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos cri, limitado a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação da operação; (iii) R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a devedora e que também envolvam a virgo no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) para cada verificação de covenants. esses valores serão corrigidos a partir da data de emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. as parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a virgo soluções financeiras ltda, inscrita no CNPJ nº 21.760.017/0001-17; e

(vii) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

8.1.2. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Emissora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento.

8.1.3. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, a Debenturista, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.1.4. As despesas relacionadas às Debêntures ou aos CRI, que não as Despesas Flat e nem as despesas previstas nesse Escritura, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas. As despesas mencionadas nesta Cláusula 8.1.4 que ultrapassem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) dependem de aprovação prévia da Emissora, que deverão ser aprovadas ou rejeitadas em até 3 (três) Dias Úteis contados da notificação da Debenturista nesse sentido, a qual deverá conter a descrição da referida despesa.

8.1.5. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Emissora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

8.1.6. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

8.1.7. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.1.8. Na hipótese de qualquer das Datas de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Debenturista, mediante orientação da assembleia especial de investidores dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.9. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.

8.1.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos prestadores de serviço, 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, exceto em caso de disposição especifica diversa.

8.1.11. Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas relacionadas à referida Taxa de Administração, junto à Emissora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.12. Caso a Emissora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Debenturista, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Debenturista estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Emissora pelos custos incorridos.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor **(i)** de R$ 555.130,83 (quinhentos e cinquenta e cinco mil e cento e trinta reais e oitenta e três centavos) para o pagamento de Despesas Flat; **(ii)** do Comissionamento do Coordenador

Página 000059/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Líder, conforme descrito na cláusula 10 do Contrato de Distribuição; e **(iii)** de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para a constituição de fundo de despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

8.2.2. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 50.000 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora irá 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.

8.2.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora e os valores objeto do Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo ("Investimentos Permitidos").

8.2.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

8.2.5. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

8.2.6. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora, por meio de envio à Debenturista de comprovante de transferência dos correspondentes valores para a Conta Centralizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.2.7. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Emissora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA IX
ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

9.1. Disposições Gerais

9.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Debenturista.

9.1.2. A assembleia geral poderá ser individualizada por série ou conjunta, sendo que: **(i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das séries e não afetar adversamente os direitos da outra série, será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(ii)** nas demais hipóteses aplicáveis, será realizada Assembleia Geral de Debenturistas ou assembleia especial de Titulares de CRI, conforme aplicável, conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

9.2. Convocação

9.2.1. A Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pela Debenturista.

9.2.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.2.3. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Debêntures;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

9.2.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.2.5. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista.

9.3. Quórum de Instalação

9.3.1. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

9.3.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures.

9.3.3. As assembleias especiais de investidores dos CRI que tiverem por objeto deliberações referentes à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, somente poderão ser instaladas, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

9.4. Mesa Diretora

9.4.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

9.5. Quórum de Deliberação

9.5.1. Enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, e as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, as manifestações e votos da Securitizadora, enquanto debenturista, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI.

Página 000062/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº **1.651.784** **07/03/2024**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

9.5.2. Exceto se previsto de outra forma neste instrumento, todas as deliberações, inclusive àquelas referentes a hipóteses de renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia geral de Titulares de CRI, que representem (i) em primeira convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em assembleia, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

9.5.3. As deliberações referentes a alterações das disposições referentes a: (i) quórum e as regras aplicáveis às assembleias gerais; (ii) redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração e Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série; (iii) alteração de datas de pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures; (iv) alteração das Datas de Vencimento; (v) criação de evento de repactuação; (vi) alteração dos procedimentos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária ou Oferta de Resgate Antecipado; (vii) alteração ou exclusão de eventos e vencimento antecipado das Debêntures; e/ou (viii) alteração de e/ou diminuição de direitos decorrentes das Garantias, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, em comum acordo com a Emissora.

9.5.4. A Debenturista, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

9.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

9.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.6.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.6.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.6.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de

Página
000063/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA X
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1. Declarações e garantias da Emissora

10.1.1. A Emissora e os Fiadores, conforme aplicável, declaram e garantem, de forma individual e não solidária, nesta data, que:

(a) com relação à Emissora, é uma sociedade por ações, devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(b) com relação à One DI, é uma sociedade limitada, devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(c) Paulo e Milton são pessoas naturais, maiores, com plena capacidade e legitimidade para a prática de todos os atos da vida civil, bem como para a celebração desta Escritura e/ou dos demais documentos relacionados à Emissão dos quais sejam signatários, a outorga da Fiança, e o cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável;

(d) o estado civil do Paulo e do Milton correspondem àqueles indicados no preâmbulo desta Escritura;

(e) em cumprimento ao artigo 1.647 do Código Civil, os Fiadores autorizam e concordam com todas as disposições e obrigações assumidas mutuamente no âmbito desta Escritura e à outorga da Fiança;

(f) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, para celebrar esta Escritura, outorgar a Fiança, emitir as Debêntures, conforme aplicável, e cumprir com todas as obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos da Oferta, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(g) tem todas as concessões, autorizações, alvarás, permissões e licenças necessárias à exploração de seus negócios, exceto por aquelas (i) que estejam em processo tempestivo de renovação; ou (ii) que tenham sido submetidas à questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa; ou, ainda (iii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(h) os representantes legais da Emissora e da One DI que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito de acordo com o estatuto social da Emissora e com o contrato social da One DI, respectivamente;

(i) a celebração desta Escritura, bem como a emissão das Debêntures, a outorga da Fiança e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos relacionados à Emissão (i) não infringem os documentos constitutivos da Emissora e/ou da One DI; (ii) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou os Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (iii) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Fiadores; (iv) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (v) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou os Fiadores, ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou (vi) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Fiadores;

(j) está cumprindo os contratos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e a manutenção de suas propriedades, incluindo a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora e a One DI atue, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto no caso em que haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa;

(k) inexiste descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, em qualquer dos casos, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou das Garantias;

(l) cumpre integralmente, por si, e faz com que seus acionistas e suas Controladas (conforme aplicável), e respectivos Representantes cumpram a Legislação Socioambiental, bem como a Legislação de Proteção Social, bem como (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, e/ou de incentivo à prostituição e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação de Proteção Social e com a Legislação Socioambiental;

(m) com relação à Emissora, as suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, representam

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

corretamente a posição financeira naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(n) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Inadimplemento;

(o) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura ou para a realização da Emissão exceto (i) pelo arquivamento, na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, da AGE da Emissora e da ARS da One DI; (ii) pelo arquivamento ou registro desta Escritura, na forma que venha a ser regulamentada pelo Poder Executivo federal, e seus eventuais aditamentos na JUCESP; e (iii) pelo registro desta Escritura junto ao Cartório de RTD;

(p) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora e/ou dos Fiadores, em prejuízo da Debenturista;

(q) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA e da Taxa DI, bem como forma de cálculo da Remuneração e da Atualização Monetária foi acordada por livre vontade pela Emissora e pelos Fiadores, em observância ao princípio da boa-fé;

(r) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Emissão incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(s) preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas;

(t) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos pela Emissora, pelos Fiadores e suas Controladas de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

(u) não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito, outro tipo de investigação governamental ou qualquer outro fato que possa vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante ou que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura, as Garantias e as Debêntures;

(v) até a presente data, nem a Emissora, nem os Fiadores, nem seus acionistas,

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

suas Controladas, nem seus respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções: (i) utilizaram recursos para qualquer despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) realizaram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizaram ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovaram o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizaram qualquer pagamento ou tomaram qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (vi) realizaram um ato de corrupção, pagaram propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciaram o pagamento de qualquer valor indevido;

(w) cumpre com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de CRI, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução CMN 5.118;

(x) não foi citada e/ou notificada, e não possui conhecimento, de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, contra si, suas Controladas, acionistas e seus respectivos Representantes; e

(y) esta Escritura, os demais documentos da Oferta, as Debêntures e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III, do Código de Processo Civil.

10.1.2. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do patrimônio separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos ou indiretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

10.1.3. O pagamento da indenização a que se refere a cláusula acima será realizado pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

10.1.4. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora, conforme o caso, em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornece todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. caso a Emissora não assuma a defesa, ela reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

10.1.5. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do patrimônio separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão desta escritura a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do patrimônio separado.

10.1.6. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver a Emissora, os montantes restituídos.

10.1.7. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura.

CLÁUSULA XI
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

Página 000068/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº **1.651.784** **07/03/2024**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162
Butantã - São Paulo/SP, CEP 05501-900
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

Para os Fiadores:
PAULO CÉSAR PETRIN
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Paulo César Petrin
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: paulo.petrin@one-di.com.br

MILTON GOLDFARB
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Milton Goldfarb
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: milton.goldfarb@one-di.com.br

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

Para a Garantidora:
ONE INTERNATIONAL REALTY LP
2711 Centerville Road, cidade de Wilmington, estado de Delaware, Estados Unidos da América
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

11.1.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

11.1.3. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

11.1.4. A alteração de qualquer dos endereços indicados acima, seja pela Emissora, seja Securitizadora, deverá comunicada por escrito à outra Parte, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

11.2. Renúncia

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Lei Aplicável

11.3.1. Esta Escritura será regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

11.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III (conforme o caso), do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.5. Limitação Indenização Securitizadora

11.5.1. Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada de dolo da

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

Debenturista, conforme sentença judicial transitada em julgado, proferida por juizo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo ou culpa da Debenturista, conforme o caso.

11.6. Aditamento à Presente Escritura

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, acima, para deliberar sobre: (i) a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora conforme artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação;(v) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e (vi) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e na Garantia ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuizo adicional para a Debenturista.

11.7. Disposições Gerais

11.7.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer titulo. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.7.2. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possivel, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.7.3. A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF e CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

11.7.4. A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a divulgar todos dados e informações desta Escritura, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercicio social encerrado, conforme fornecida pela Emissora

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

e os nos termos da Cláusula 7.1 acima.

11.7.5. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto n.º 10.278/20, bem como da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, esta Escritura e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

11.7.6. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado São Paulo, conforme abaixo indicado.

11.7.7. As Partes concordam que esta Escritura é celebrada no âmbito da Operação de Securitização, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

11.7.8. Os Anexos a esta Escritura são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre esta Escritura e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições desta Escritura e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.8. Foro

11.8.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando, assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 04 de março de 2024.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES



Nome: Paulo César Petrin

Cargo: Diretor



Nome: Milton Goldfarb

Cargo: Diretor

Página 000073/000104	Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Registro Nº **1.651.784** **07/03/2024**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: Procuradora

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Diretor de Compliance

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)



PAULO CÉSAR PETRINI

Página
000075/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)



MILTON GOLDFARB

Página
000076/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.



Nome: Paulo Cesar Petrin
Cargo: Sócio



Nome: Milton Goldfarb
Cargo: Sócio

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
131E1270117549...

Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio

CPF: 419.395.988-00

DocuSigned by:
Giovanna Zanellato Marques
8A20A1B88C35498...

Nome: Giovanna Zanellato Marques

CPF: 254.335.528-61

76

Página
000078/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

ANEXO I

IMÓVEIS LASTRO

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço						
Moder Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	236.940	Avenida Onze de Junho nºs 925, 927, 933, 935, 937, 945, 949, 951 (casas nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8), 953 e 957, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE ONZE DE JUNHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	sim	Não	11.831.000	6%	Não
Modern Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	278.538	Rua Princesa Isabel nºs 202/208 e 224/232, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE PRINCESA ISABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.225.000	2%	Não
My One Estação Fradique Coutinho	10º da cidade de São Paulo	161.929	Rua Potiguar Medeiros nºs 67 e 81, no 45º Subdistrito – Pinheiros, Cidade de São Paulo	ONE POTIGUAR MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.067.000	1%	Não
Nex One Vila Nova	4º da cidade de São Paulo	202.816	Avenida Santo Amaro nºs 1.386, 1.390, 1.408 e 1.420, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São	NEX ONE VILA NOVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	Sim	Não	14.300.000	8%	Não

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

			Paulo	SPE LTDA					
My One Estação Japão Liberdade	1º da cidade de São Paulo	133.338	Rua Américo de Campos nº 39, no 2º Subdistrito – Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE AMÉRICO DE CAMPOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.286.000	1%	Não
Edge Cambuí	1º da cidade de Campinas	148.601	Avenida Maria Monteiro nº 741, Lote 026-UNI, Quadra 13, Quarteirão 00387, em Cambuí, Campinas, Estado de São Paulo	ONE MARIA MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Sim	Não	10.080.000	5%	Não
My One Estação Perdizes	2º da cidade de São Paulo	26.611	Avenida Sumaré nº 85, com fundos para Rua Turiassu sem número, no 19º Subdistrito - Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE DI 45 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.025.000	2%	Não
My One Estação Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	284.545	Avenida Santo Amaro nº 3.651 e 3.665, no 30º Subdistrito – Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE DI 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	6.362.000	3%	Não
Nex One Paraíso	1º da cidade de São Paulo	135.786	Rua Cubatão nºs 664, 666/666A, 674, 678, 686, 688/690 e 706 e Rua Estela nºs 213/215, 233 e 235, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, Cidade de São Paulo	ONE DI 9 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	884.000	0,5%	Não
Nex One João Cachoeira	4º da cidade de São Paulo	204.522	Rua João Cachoeira nºs 1.712, 1.714, 1.722 e s/nºs, e à Rua Doutor Fadlo Haidar nºs 36, 48 e 54, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE JOÃO CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.280.000	2%	Não
Nex One Aimberé	2º da cidade de São	139.629	Rua Aimberé nºs 426, 436 e 448 e Rua Cayowaa nº 571, no 19º	ONE AIMBERÉ EMPREENDIMENTOS	Sim	Não	13.880.000	7%	Não

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

	Paulo		Subdistrito - Perdizes, Cidade de São Paulo	IMOBILIÁRIOS SPE LTDA					
Atmos	14º cia cidade de São Paulo	246.082	Rua Inhambu nºs 1.177, 1.185, 1.197 e 1.213, esquina com a Avenida Pavão nº 464, 24º Subdistrito - Indianópolis, Cidade de São Paulo	ONE INHAVIBU EMPREENDIME NTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	5.280.000	3%	Não
Nex One JK	4º da cidade de São Paulo	207.150	Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nºs 451 e 457, com frentes também para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e Rua João Cachoeira, na quadra completada pelas Ruas Professor João Brito e Príncipe Real, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 28 EMPREENDIME NTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	16.500.000	9%	Não
My One Estação Conceição	8º da cidade de São Paulo	208.011	Avenida Leonardo da Vinci nºs 392, 396/400, 406, 410, 414 e 420 da Vila Guarani, em Jabaquara - 42º Subdistrito, Cidade de São Paulo	RB LEONARDO DA VINCI EMPREENDIME NTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.490.000	7%	Não
Nex One Artur Prado	1º da cidade de São Paulo	138.422	Rua Artur Prado nº 456, no 2º Subdistrito - Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE DI 35 EMPREEENDIM ENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	14.580.000	8%	Não
Nex One Pereira Coutinho	4º da cidade de São Paulo	207.745	Avenida Santo Amaro s/nº, nº 87 e nºs 1.013, 1.015 e 1.019, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 34 EMPREENDIME NTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	11.600.000	6%	Não
My One Vila Clementino	14º cia cidade de São	246.055	Rua Mirassol nºs 297, 313, 315, 325, 333 e 341, na Saúde - 21º	ONE MIRASSOL EMPREENDIME NTO	Sim	Não	10.080.000	5%	Não

3

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

	Paulo		Subdistrito, Cidade de São Paulo	IMOBILIÁRIO SPE LTDA					
Cidade Jardim	13º cia cidade de São Paulo	110.250	Avenida Cidade Jardim, no 20º Subdistrito Jardim América, Nesta Cidade de São Paulo	One Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	27.000.000	14%	Não
Joaquim Floriano	4º da cidade de São Paulo	203.706	Rua Joaquim Floriano, n.ºs 342/350 334/336 e 328/326 e à Rua Virgílio Várzea n.º 135, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, São Paulo	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	9.480.000	5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	57.664	Alameda Itú, n.º 235, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	199.299	Alameda Itú, n.º 225, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	56.053	Alameda Itú, n.º 251, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2%	Não

4

Página
000082/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro	Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para cada Imóvel Lastro	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2024	2025	2025	2026	2026
My One Estação Fradique Coutinho	1%	R$20.700.000,00	R$31.500.000,00	R$31.500.000,00	R$31.500.000,00	R$36.200.000,00	R$36.200.000,00
Nex One Vila Nova	8%						
My One Estação Japão Liberdade	1%						
Edge Cambuí	5%						
My One Estação	2%						

Página
000083/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

Perdizes	
My One Estação Campo Belo	3%
Nex One Paraíso	0,5%
Nex One João Cachoeira	2%
Atmos	3%
Nex One JK	9%
My One Estação Conceição	7%
Nex One Artur Prado	8%
Nex One Pereira Coutinho	6%
My One Vila Clementino	5%
Cidade Jardim	14%
Joaquim Floriano	5%
Alameda Itú (matrícula 57.694)	2%
Alameda Itú (matrícula 199.299)	2%
Alameda Itú (matrícula 96.053)	2%

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a

Página
000084/000104

Registro Nº
1.651.784
07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2020	R$ 48.879.421
01 a 12 de 2021	R$ 131.445.545
01 a 12 de 2022	R$ 148.617.036
Total	R$ 328.942.002

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

ANEXO III
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Emissora	CNPJ
One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.	19.164.554/0001-52

Logradouro	Bairro
Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV	Itaim Bibi

CEP	Cidade	Estado
04533-010	São Paulo	SP

Características:

1ª (primeira) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries,*

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.", datado de 04 de março de 2024 ("Escritura"). A Emissão foi aprovada pela reunião da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 04 de março de 2024, a qual, na forma da regulamentação do Poder Executivo federal para fins do artigo 62, inciso I, alínea "b", parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Diário Comercial" do Estado de São Paulo ("AGE da Emissora").

Debêntures Subscritas

Série	Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R$)
[•]	[•]	R$ 1.000,00	[•]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

☐ Em conta corrente Banco n.º Agência n.º

☐ Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) Verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(iii) arquivamento da AGE da Emissora e da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e registro da Escritura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo;

(iv) publicação da AGE da Emissora no "Diário Comercial";

(v) arquivamento da ARS da One DI na JUCESP;

(vi) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(vii) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(viii) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e

(ix) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição, exceto aquelas que sejam objeto de renúncia pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

3

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura. São Paulo, [•] de [•] de 2024. Subscritor **Virgo Companhia de Securitização** _____ Nome: Cargo:	CNPJ 08.769.451/0001-08

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$ [•].	_____ **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**

1ª via – Emissora 2ª via – Subscritor

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

ANEXO IV

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO FUTURO

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos da Cláusula 3.2.3. do "*Instrumento Particular de Escritura da 1º (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024 ("Escritura de Emissão"), no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) séries, de colocação privada ("Emissão" e "Debêntures") vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a Emissão utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos

5

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

na Escritura de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

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

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

do controle acima previsto.

Atenciosamente,

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

7

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

ANEXO V

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 1ªSérie			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	33,3333%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	50,0000%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 2ªSérie			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 3ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

2

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89919AD60B9C

ANEXO VI

DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE		DECOS SP	VALOR BRUTO		RECORRENTE ANUAL		RECORRENTE TOTAL		FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R$	7.851,88	0,00%	R$	7.851,88	R$	-	R$	-	R$ 7.851,88	0,00%
69 | CETIP*	Registro CRI	FLAT		R$ 46.125,00	0,00%	R$	46.125,00	R$	-	R$	-	R$ 46.125,00	0,02%
69 | CETIP*	Registro CCI	FLAT		R$ 1.875,00	0,00%	R$	1.875,00	R$	-	R$	-	R$ 1.875,00	0,00%
Safra	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme carteira de distribuição										0,00%
Virgo	Emissão	FLAT		R$ 25.000,00	9,60%	R$	27.670,17	R$	-	R$	-	R$ 27.670,17	0,01%
Alf	Assessor Legal	FLAT		R$ 200.000,00	9,20%	R$	220.385,67	R$	-	R$	-	R$ 220.385,67	0,12%
STOCCHE	Assessor Legal	FLAT		R$ 180.000,00	22,00%	R$	216.667,47	R$	-	R$	-	R$ 216.667,47	0,12%
GT	Agente Fiduciário	FLAT		R$ 5.000,00	22,15%	R$	5.691,52	R$	-	R$	-	R$ 5.691,52	0,00%
Vórtx	Agente Registrador CCI	FLAT		R$ 6.000,00	26,84%	R$	7.571,03	R$	-	R$	-	R$ 7.571,03	0,00%
Vórtx	Instituição Custodiante	FLAT		R$ 20.000,00	26,39%	R$	21.510,09	R$	-	R$	-	R$ 21.510,09	0,01%
GT	Agente Fiduciário	ANUAL		R$ 17.000,00	22,15%	R$	19.351,17	R$	19.351,17	R$	116.107,01	R$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL		R$ 1.250,00	9,60%	R$	1.383,51	R$	1.383,51	R$	8.301,06	R$ -	0,00%
Vórtx	Custodiante	ANUAL		R$ 20.000,00	9,60%	R$	19.922,52	R$	19.922,52	R$	119.535,11	R$ -	0,01%
BRO RICS	Auditoria	ANUAL		R$ 3.700,00	34,20%	R$	4.974,87	R$	4.974,87	R$	33.888,11	R$ -	0,00%
GT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL		R$ 1.000,00	22,15%	R$	1.065,06	R$	2.737,02	R$	16.851,54	R$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL		R$ 2.560,00	0,00%	R$	2.560,00	R$	5.120,00	R$	35.720,00	R$ -	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL		R$ 3.000,00	9,60%	R$	3.330,42	R$	39.965,04	R$	239.790,24	R$ -	0,02%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL		R$ 1.200,00	0,00%	R$	1.200,00	R$	14.400,00	R$	86.400,00	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Custo	MENSAL		R$ 295,00	0,00%	R$	295,00	R$	2.580,00	R$	15.480,00	R$ -	0,00%
69 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL		R$ 648,00	0,00%	R$	648,00	R$	3.888,00	R$	17.280,00	R$ -	0,00%
69 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL		R$ 256,00	0,00%	R$	256,00	R$	3.520,00	R$	21.120,00	R$ -	0,00%
69 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL		R$ 2.062,50	0,00%	R$	2.062,50	R$	24.750,00	R$	148.500,00	R$ -	0,01%
TOTAL			R$	339.468,38		R$	460.276,78	R$	137.799,93	R$	826.794,18	R$ 555.138,83	0,37%

Página 000095/000104

Registro Nº 1.651.784 07/03/2024

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign Envelope ID: 862D35C4-1AEE-4C37-AC27-89819AD80B9C

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE SUFICIÊNCIA DA FIANÇA

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

[Paulo César Petrini] OU [Milton Goldfarb], [qualificação], vem, por meio desta declaração, atestar, para fins do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Virgo Companhia de Securitização ("CRI"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em [•] de fevereiro de 2024 entre a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de emissora, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), que:

(i) na presente data, possui patrimônio e/ou renda suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em [até 3 (três) Séries], para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024, entre a One Innovation Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., na qualidade de emissora, a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, o Paulo César Petrini, o Milton Goldfarb e a One DI Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de fiadores ("Escritura"), observado o limite por fiador previsto na Escritura; e,

(ii) no período de 12 (doze) meses findo em [•] de [•] de [•], não ocorreram impactos negativos relevantes sobre sua situação financeira que possam prejudicar sua capacidade de cumprir com as obrigações decorrentes da Escritura.

Atenciosamente,

[PAULO CÉSAR PETRINI] OU [MILTON GOLDFARB]

_____

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 862D35C41AEE4C37AC2789919AD80B9C — Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI One - Escritura de Emissão de Debêntures [v. assinatura].docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 94
Certificar páginas: 9
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 20
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Nathália Mello Almeida
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447
SP, São Paulo 01403-001
nathalia.mello@mattosfilho.com.br
Endereço IP: 157.167.132.180

Rastreamento de registros

Status: Original
4/3/2024 | 19:56

Portador: Nathália Mello Almeida
nathalia.mello@mattosfilho.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Giovanna Zanellato Marques giovanna.zanellato@one-di.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 5/3/2024 | 13:39 ID: 9e6d6521-1906-48d9-b024-fc5f53802905	DocuSigned by: Giovanna Zanellato Marques Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Reenviado: 5/3/2024 | 11:39 Visualizado: 5/3/2024 | 13:41 Assinado: 5/3/2024 | 13:41
Milton Goldfarb milton.goldfarb@one-di.com.br X Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 01334134896 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 4/3/2024 | 21:53 ID: 55c8cb64-98ff-4f87-afb6-f58afd825349	DocuSigned by: Milton Goldfarb Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Reenviado: 5/3/2024 | 11:39 Visualizado: 5/3/2024 | 11:49 Assinado: 5/3/2024 | 11:50
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 35007483842 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 5/3/2024 | 12:14 ID: 56d11c6a-ala1-4690-8b5c-9786bc6d2965	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Reenviado: 5/3/2024 | 11:39 Visualizado: 5/3/2024 | 12:14 Assinado: 5/3/2024 | 12:15

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
PAULO CÉSAR PETRIN paulo.petrin@one-di.com.br diretor One Desenvolvimento Imobiliário Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 83429700949 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 5/3/2024 | 11:29 ID: 6d149e80-e201-4a0e-8c43-27e79128146f	DocuSigned by: PAULO CÉSAR PETRIN ED5EDB4A396248B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Visualizado: 5/3/2024 | 11:29 Assinado: 5/3/2024 | 11:31
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 36858500839 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 4/3/2024 | 20:10 ID: 18fb5573-1283-411f-873a-f2a113c0d382	DocuSigned by: Talita Medeiros Pita Crestana 896EF32C9492474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Visualizado: 4/3/2024 | 20:10 Assinado: 4/3/2024 | 20:11
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio ulisses.antonio@virgo.inc Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 5/3/2024 | 10:52 ID: 0d74a7ff-3cb1-4e67-af5c-971528dd77c2	DocuSigned by: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio 131E12701175497... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70	Enviado: 4/3/2024 | 20:09 Visualizado: 5/3/2024 | 10:52 Assinado: 5/3/2024 | 10:52

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	4/3/2024 | 20:09
Entrega certificada	Segurança verificada	5/3/2024 | 10:52
Assinatura concluída	Segurança verificada	5/3/2024 | 10:52

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	5/3/2024 | 13:41

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 19/5/2022 | 15:36

Partes concordam em: Giovanna Zanellato Marques, Milton Goldfarb, Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer, Talita Medeiros Pita Crestana, Ulisses Fernando da Silva

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 6/7/2021 | 11:22
Partes concordam em: PAULO CÉSAR PETRIN

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, "Mattos Filho" poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

Protocolo nº 1.689.230 de 06/03/2024 às 15:50:55h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.651.784** em **07/03/2024** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Alex Costa Coelho - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 14.291,90	R$ 4.061,92	R$ 2.780,16	R$ 752,20	R$ 980,87	R$ 686,02	R$ 299,55	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.852,62

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente aditamento, de um lado,

I. ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, de outro lado,

II. VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a CVM sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora", sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individual, e indistintamente, como "Parte"); e

como fiadores, co-devedores solidários e principais pagadores, solidariamente com a Emissora:

III. PAULO CÉSAR PETRIN, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo RGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 834.297.009-49 ("Paulo");

IV. MILTON GOLDFARB, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98 ("Milton"); e

V. ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("One DI" e, quando referida em conjunto com o Paulo e com o Milton, os "Fiadores" e, individualmente, como "Fiador").

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora emitiu as Debêntures (conforme definido abaixo), para colocação privada, nos termos do "I*nstrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão" ou "Escritura") em 04 de março de 2024, que foram integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio do qual ficou pactuada a emissão de, inicialmente, 187.500 (cento e oitenta e sete mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, de sua 1ª (primeira) emissão, no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, na data de emissão, totalizando, inicialmente, R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), sendo que a quantidade de Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) a ser alocada como Debêntures da 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão), como Debêntures da 2ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) ou como Debêntures da 3ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão), no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido na Escritura de Emissão), seriam definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão);

(ii) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e da subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, a Securitizadora possui um direito de crédito em face da Emissora, nos termos da Escritura;

(iii) a Emissão (conforme definido abaixo), cujas características foram definidas na Escritura, insere-se no contexto de uma operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários, sendo que as Debêntures, bem como todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Emissora por força das Debêntures, serviram de lastro à 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Emissora ("CRI");

(iv) os CRI foram emitidos pela Debenturista nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024 entre a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, conforme aditado ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente);

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(v) Os CRI foram objeto de oferta pública registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, e destinada a investidores qualificados, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e do Termo de Securitização dos CRI ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente), observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de emissão da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, os Fiadores e a instituição intermediária ("Contrato de Distribuição" e "Coordenador Líder", respectivamente);

(vi) em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, realizado em 20 de março de 2024, nos termos do Termo de Securitização, foi apurada a demanda pelos CRI e, portanto, houve a definição: **(i)** da taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** da quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o não exercício do Lote Adicional; e **(iii)** da quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes;

(vii) as Partes desejam implementar as alterações realizadas na Escritura de Emissão, em decorrência deste Aditamento (conforme definido abaixo), previamente ao registro da Oferta na CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão), tendo em vista que as Debêntures ainda não foram integralizadas.

As Partes vêm por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

1 DAS DEFINIÇÕES

1.1 Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo, estejam no singular ou no plural, terão significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

2 DAS ALTERAÇÕES À ESCRITURA

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

2.1 As Partes resolvem alterar o título da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação: "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*".

2.2 As Partes resolvem ajustar a qualificação do fiador Paulo constante do Preâmbulo, para fins de correção do respectivo número de inscrição do CPF.

2.3 Em razão do Procedimento de *Bookbuilding* e considerando o não exercício da opção de Lote Adicional, as Partes resolvem **(i)** alterar as Cláusulas 1.1.1, 3.3.1, 3.3.2, 3.3.6, 3.3.7, 4.2.1, 4.3.1, 4.7.1., 4.8.1, 4.11.1, 4.12.1 e 4.12.2 da Escritura de Emissão; **(ii)** atualizar os Anexos I e II; **(iii)** atualizar a planilha de despesas com prestadores de serviço, constante do Anexo VI (Despesas *Flat*) da Escritura de Emissão; e **(iv)** complementar o Anexo III (modelo do Boletim de Subscrição das Debêntures) da Escritura de Emissão, de modo a refletir ajustes aplicáveis considerando a definição **(a)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de séries das Debêntures; e **(b)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da Emissão das Debêntures; e **(c)** da quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão das Debêntures. As Cláusulas e Anexos acima indicados passarão a vigorar conforme versão consolidada da Escritura de Emissão constante do Anexo A ao presente Aditamento.

2.4 Em razão da definição do percentual da remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures de cada série, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding,* as Partes resolvem alterar as 4.14.1, 4.14.2 e 4.14.3 da Escritura de Emissão, para refletir os referidos percentuais, de modo que tais Cláusulas passarão a vigorar conforme versão consolidada da Escritura de Emissão constante do Anexo A ao presente Aditamento.

2.5 Ainda, tendo em vista o arquivamento da Escritura de Emissão, da AGE da Emissora e da ARS One DI (conforme definido na Escritura de Emissão) perante a JUCESP, bem como a publicação da AGE da Emissora no Jornal de Publicação (conforme definido na Escritura de Emissão), as Partes resolvem alterar as Cláusulas 2.2.1, 2.2.3 e 2.3.1 da Escritura de Emissão, para incluir os respectivos números de registro, a data dos respectivos arquivamentos e a data da publicação da AGE, de modo que tais Cláusulas passarão a vigorar conforme versão consolidada da Escritura de Emissão constante do Anexo A ao presente Aditamento.

3 DAS RATIFICAÇÕES

3.1 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

4 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 Sucessão. O presente Aditamento 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 diretos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

4.2 Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.3 Cessão pelas Partes. A Emissora e a Securitizadora não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

4.4 Novação. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.5 Título Executivo Extrajudicial. O presente Aditamento e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

4.6 Irrevogabilidade. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.7 Legislação Aplicável. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.8 Assinatura Digital. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento.

4.8.1 Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

4.8.2 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

4.9 Foro. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 21 de março de 2024.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)
(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(*Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*)

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES



Nome: Paulo César Petrin
Cargo: Diretor



Nome: Milton Goldfarb
Cargo: Diretor

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(*Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: Procuradora



Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Diretor de Compliance

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(*Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*)



PAULO CÉSAR PETRINI

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(*Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*)



MILTON GOLDFARB

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(*Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*)

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.



Nome: Paulo César Petrin
Cargo: Sócio



Nome: Milton Goldfarb
Cargo: Sócio

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(*Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."*)

Testemunhas:

DocuSigned by: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio 131E12701175497...	DocuSigned by: Giovanna Zanellato Marques 8A20A1B68C3545B...
Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio	Nome: Giovanna Zanellato Marques
CPF: 419.395.988-00	CPF: 254.335.528-61

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

I. ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, de outro lado,

II. VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a CVM sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora", sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individual, e indistintamente, como "Parte"); e

como fiadores, co-devedores solidários e principais pagadores, solidariamente com a Emissora:

III. PAULO CÉSAR PETRIN, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Teixeira Pinto, 90, Jardim Paulista, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 04503-060, portador da Cédula de Identidade nº 24.653.700-0, expedida pelo RGD-SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 834.297.009-49 ("Paulo");

IV. MILTON GOLDFARB, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jacupiringa, 88, Jardim América, cidade de São Paulo, estado de Paulo, CEP 01440-050, portador da Cédula de Identidade nº 5.571.928-4, expedida pelo RGD-SP e inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98 ("Milton"); e

V. ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.436.295, neste ato

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

representado na forma de seu Contrato Social ("One DI" e, quando referida em conjunto com o Paulo e com o Milton, os "Fiadores" e, individualmente, como "Fiador").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora tem interesse em emitir as Debêntures (conforme definido abaixo), para colocação privada, nos termos desta Escritura, a serem integralmente subscritas pela Securitizadora;

(ii) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e da subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, a Securitizadora possuirá um direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura;

(iii) a Emissão (conforme definido abaixo), cujas características são definidas nesta Escritura, insere-se no contexto de uma operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários, sendo que as Debêntures, bem como todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Emissora por força das Debêntures, servirão de lastro à 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Emissora ("CRI");

(iv) os CRI foram emitidos pela Debenturista nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024 entre a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente); e

(v) Os CRI serão objeto de oferta pública a ser registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, e destinada a investidores qualificados, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e do Termo de Securitização dos ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente), observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de emissão da Virgo Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, os Fiadores e a instituição intermediaria ("Contrato de Distribuição" e "Coordenador Líder", respectivamente).

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

As Partes vêm por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da emissora

1.1.1. Esta Escritura é firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 04 de março de 2024 ("AGE da Emissora"), na qual foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: (i) nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 7, parágrafo terceiro, alínea "c" do estatuto social da Emissora, sobre a realização, pela Emissora, de sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), (ii) a celebração do Contrato de Distribuição; (iii) autorização à diretoria da Emissora ("Diretoria") para praticar todos os atos necessários relacionadas à formalização, efetivação e implementação da referida deliberação, e (iv) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela diretoria ou seus procuradores, relacionados à Emissão e aos itens "(i)" a "(iii)" acima.

1.2. Autorização da One DI

1.2.1. Esta Escritura e a outorga e constituição da Fiança (conforme definido abaixo) pela One DI, foram deliberadas e aprovadas com base na Reunião de Sócios da One DI, realizada em 04 de março de 2024 ("ARS One DI" e, quando referida em conjunto com a AGE da Emissora, as "Atas de Aprovação").

1.2.2. Por meio da ARS One DI, os administradores da One DI foram autorizados a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na ARS One DI, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à outorga e constituição da Fiança e à concretização da emissão de Debêntures.

CLÁUSULA II
REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento das Aprovações Societárias e Publicação da AGE da Emissora

2.2.1. A ata da AGE da Emissora foi devidamente arquivada perante a JUCESP em 08 de março de 2024, sob o nº 100.988/24-6, bem como publicada no jornal "Diário Comercial" ("Jornal de Publicação da Emissora") em 20 de março de 2024.

2.2.2. A Emissora deverá, com relação à ata da AGE da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da AGE da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures, conforme o caso; (ii) realizar a publicação no Jornal de Publicação da Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCESP; e (iii) entregar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da AGE da Emissora e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento da AGE da Emissora e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 30 (trinta) dias contados da sua respectiva realização, ou prazo superior, desde que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da AGE da Emissora e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures, nos termos da Cláusula 2.2.4. abaixo.

2.2.3. A One DI, em relação à ARS da One DI, realizou o registro na JUCESP em 06 de março de 2024, sob o nº 94.304/24, e em caso de eventuais atos societários futuros da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, deverá conforme aplicável: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da ARS da One DI ou de eventuais atos societários futuros da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança; (ii) entregar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da ARS da One DI e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento da ARS da One DI e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 30 (trinta) dias contados da sua respectiva realização, ou prazo superior, desde que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, nos termos da Cláusula 2.2.4 abaixo.

2.2.4. A Emissora e a One DI, conforme aplicável, deverão assegurar o cumprimento tempestivo de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP para registro da AGE da Emissora, da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Emissora e/ou da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança, conforme aplicável, de forma que os efeitos do arquivamento retroajam à data de realização da AGE da Emissora e/ou da ARS da One DI e/ou de eventuais atos societários futuros da Emissora e/ou da One DI que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e/ou à Fiança.

2.3. Inscrição desta Escritura e seus Eventuais Aditamentos na Junta Comercial

2.3.1. Esta Escritura foi registrada na JUCESP em 08 de março de 2024 sob o nº ED005751-4/000. A Emissora se compromete a inscrever seus eventuais aditamentos ("Aditamentos") na JUCESP, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM e/ou pelo Poder Executivo federal, conforme aplicável, nos termos do artigo 62, parágrafos 5º e 6º, da Lei das Sociedades por Ações. Nesse sentido, a Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário e à Debenturista 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) ou via original (i) do comprovante do protocolo de inscrição da Escritura e de qualquer Aditamento na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura; e (ii) da Escritura e de qualquer Aditamento devidamente registrados na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos respectivos registros ou em até 15 (quinze) dias contados do protocolo de inscrição, podendo tal prazo ser prorrogado, por igual período, em caso de exigências formuladas pela JUCESP, sendo certo que a Emissora deverá assegurar o cumprimento tempestivo de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP para registro da Escritura e/ou de qualquer Aditamento, de modo que os efeitos do arquivamento retroajam à data de celebração da Escritura e/ou de qualquer Aditamento ocorra.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (conforme definido abaixo) ou de substituição da Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

2.5. Registro desta Escritura e de seus aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos

2.5.1. Em virtude da Fiança, de acordo com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão levados a registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório RTD"). Nesse sentido, a Emissora compromete-se a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica original (formato pdf.) do comprovante do protocolo de registro desta Escritura e de qualquer Aditamento no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

2.6. Forma e Comprovação de Titularidade

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

2.6.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no *"Livro de Registro de Debêntures Nominativas"* da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro de Debêntures"). Além disso, a Emissora se obriga a realizar registros no "*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*" da Emissora em caso de transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência de Debêntures"), observado o disposto nesta Escritura com relação à transferência de titularidade das Debêntures.

2.6.2. A Emissora deverá, em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo), apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.

CLÁUSULA III
OBJETO SOCIAL DA EMISSORA, DESTINAÇÃO DE RECURSOS E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora, de acordo com o seu Estatuto Social, tem por objeto social (i) investir em imóveis no Brasil, que, após a conclusão do desenvolvimento e construção de acordo com a proposta de investimento do respectivo projeto, será um projeto imobiliário residencial de unidades múltiplas; (ii) participar, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades constituídas como o propósito específico de desenvolver atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários, e (iii) participar em atividades acessórias ou subsidiárias ao projeto.

3.2. Destinação de Recursos

3.2.1. Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão destinados, pela Emissora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas, na forma da Cláusula 3.2.1.1 abaixo, para o pagamento de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, ainda não incorridos pela Emissora, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma dos imóveis descritos no Anexo I desta Escritura ("Imóveis Lastro" e "Destinação de Recursos", respectivamente). Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados de forma definitiva e final os recursos captados por meio das Debêntures não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações com partes relacionadas da Emissora e/ou das SPEs, observado o disposto na Cláusula 3.2.1.1 abaixo.

3.2.1.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro poderão ser aportados pela Emissora para as suas respectivas controladas, em sociedades de propósito específico ("SPEs"), com o objetivo de cumprir a Destinação de Recursos, por meio de: (i) contribuição de capital; ou (ii) qualquer outra forma permitida pela legislação ou regulamentação aplicável, ou ainda, com base em manifestação de autoridade competente,

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

se houver, sendo certo que a comprovação da Destinação de Recursos se dará mediante apresentação dos documentos indicados na Cláusula 3.2.3 abaixo, conforme aplicável.

3.2.2. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo II desta Escritura ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral dos Titulares de CRI e/ou da Debenturista, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos na forma da Cláusula 3.2.1 acima até (i) a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) dos CRI, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, ou (ii) que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.2.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita, por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo IV desta Escritura ("Relatório de Verificação Futuro"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior e demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Emissora a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário dos CRI com cópia para a Debenturista, semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre até o dia 31 de março e 30 de setembro de cada ano ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação em 30 de setembro de 2024): **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI, ou **(ii)** até a comprovação de utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.2.4. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato *"XML"* de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

3.2.5. A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.2.6. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Cronograma Indicativo não será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, desde que seja observado o previsto na Cláusula 3.2.10.

3.2.7. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda das vias físicas ou eletrônicas dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura.

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

3.2.9. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER.

3.2.10. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer caso, após a Data de Emissão, seja comprovada qualquer inconsistência, irregularidade e/ou inveracidade nos Documentos Comprobatórios e/ou a utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovado erro, culpa, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.11. A porcentagem destinada a cada Imóvel Lastro, conforme descrita no Anexo II desta Escritura, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, desde que tal alteração seja refletida previamente por meio de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Lastro.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

3.2.12. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I desta Escritura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, desde que observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

3.2.13. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 3.2.12 acima deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção não seja rejeitada pela Debenturista, conforme orientado em assembleia pelos Titulares de CRI, respeitando os prazos e quóruns previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, conforme aplicável, esta deverá ser refletida por meio de aditamento a presente Escritura e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia geral de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.14. A Emissora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos desta Escritura, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Imóvel Lastro.

3.3. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.3.1. As Debêntures foram subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários em 3 (três) séries da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.3.2. As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI 1ª Série", "CCI 2ª Série" e "CCI 3ª Série", respectivamente e, quando referidas em conjunto, as "CCI"), emitidas pela Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 04 de março de 2024 entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

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, conforme aditado ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931"), compõe o lastro dos CRI. Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a investidores qualificados, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e do Termo de Securitização.

3.3.3.A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.3.4. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.3.5. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido abaixo); (vi) a Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira (conforme definido abaixo); (vii) os Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, bem como quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*). Nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), que definiu **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o não exercício do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), observado o previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo.

3.3.7. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura, anteriormente à primeira Data de Integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Debenturista ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI.

3.4. Exigências da CVM, ANBIMA e B3

3.4.1. A Emissora declara seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a ANBIMA e/ou a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Emissora ficará responsável, juntamente com a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3, e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1. Número da Emissão

4.1.1. A presente Escritura constitui a 1ª (primeira) Emissão de debêntures da Emissora.

4.2. Valor Total da Emissão

4.2.1. O valor total da emissão foi de, inicialmente, R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Inicial da Emissão"), sendo que, após conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, em razão do não exercício da opção de Lote Adicional, referido valor passou a corresponder a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais) correspondentes às Debêntures da 1ª Série; **(ii)** R$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais) correspondentes às Debêntures da 2ª Série; e **(iii)** R$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) correspondentes às Debêntures da 3ª Série, conforme definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, tendo sido reduzido o montante equivalente a R$ 37.500,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente à quantidade de Debêntures canceladas.

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em 3 (três) séries, sendo que a quantidade de séries (bem como a existência de cada Série) e a quantidade de debêntures alocada na primeira série

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

("Debêntures da 1ª Série"), na segunda série ("Debêntures da 2ª Série") e na terceira série ("Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e com as Debêntures da 2ª Série as "Debêntures") foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorreu no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.11.1 abaixo, definindo a quantidade alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes"). A quantidade de Debêntures alocada em cada uma das séries foi refletida por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 3.3.6 acima.

4.4. Data de Emissão:

4.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é dia 15 de março de 2024 ("Data de Emissão").

4.5. Data de Início da Rentabilidade:

4.5.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Data da Primeira Integralização ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Data da Primeira Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.

4.6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:

4.6.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

4.7. Conversibilidade:

4.7.1. As Debêntures são simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.8. Espécie:

4.8.1. As Debêntures são da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, de acordo com os termos das Cláusulas 4.25, 4.26 e 4.27 abaixo.

4.9. Prazo e Data de Vencimento:

4.9.1. Observado o disposto nesta Escritura, **(i)** as Debêntures da 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

1ª Série"); **(ii)** as Debêntures da 2ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série"); e (iii) as Debêntures da 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e com as Datas de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, as "Datas de Vencimento").

4.10. Valor Nominal Unitário:

4.10.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.11. Quantidades de Debêntures Emitidas:

4.11.1. Foram emitidas, inicialmente, 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) Debêntures ("Quantidade de Debêntures"). Sendo que após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, em razão do não exercício da opção de Lote Adicional, a quantidade de Debêntures foi reduzida para 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, de modo que 37.500 (trinta e sete mil e quinhentas) Debêntures foram canceladas, sendo **(i)** 42.296 (quarenta e dois mil duzentas e noventa e seis) Debêntures alocadas na 1ª Série; **(ii)** 44.252 (quarenta e quatro mil duzentas e cinquenta e dois) alocadas na 2ª Série; e **(iii)** 63.452 (sessenta e três mil quatrocentas e cinquenta e dois) alocadas na 3ª Série. Como a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI foi inferior a 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade total de Debêntures foram diminuídos proporcionalmente ao valor final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, sendo que a redução foi formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI.

4.12. Preço de Subscrição e Forma de Integralização:

4.12.1. As Debêntures foram integralmente subscritas pela Debenturista, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III desta Escritura ("Boletim de Subscrição"), previamente à emissão dos CRI.

4.12.2. As Debêntures passaram a integrar o patrimônio da Debenturista a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). Caso qualquer Debênture venha a ser integralizada em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário das Debêntures (em relação as Debêntures da 1ª Série e Debêntures da 3ª Série) ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado (em relação as Debêntures da 2ª Série)

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

sempre acrescidos da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, observado, contudo que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures de uma mesma série e integralizadas na mesma data.

4.13. Atualização Monetária das Debêntures:

4.13.1. Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série não será atualizado monetariamente.

4.13.2. Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série") a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures da 2ª Série, 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, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série"). A Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

VNa = VNe x C

onde,

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, após amortização, incorporação de juros e/ou atualização monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

n = Número total de índices IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês anterior a Data de Aniversário. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja, em agosto de 2024, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2024, divulgado no mês de agosto de 2024;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Início de Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série ou a última Data de Aniversário das Debêntures da 2ª Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. É certo que no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "dup", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI; e

"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente, para a 1ª (primeira) Data de Aniversário, considera-se o "dut" como sendo 20 (vinte) Dias Úteis.

Observações:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.

(ii) Os fatores resultantes expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

(iv) Considera-se como "Data de Aniversário" todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso.

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

(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;

(vii) 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;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(viii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator "C" um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

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

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

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

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração

4.13.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures da 2ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.13.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para os Titulares de CRI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI da 2ª Série definam, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária das Debêntures da 2ª Série, e consequentemente dos CRI da 2ª Série ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária, será utilizado, para cálculo de

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da 2ª Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto no item 4.13.2 (viii) acima, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para as Debêntures da 2ª Série.

4.13.2.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série de que trata a Cláusula 4.13.2.2 acima, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade.

4.13.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 9.7, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de Titulares de CRI da 2ª Série, resgatar as Debêntures da 2ª Série, com o seu consequente cancelamento, e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da 2ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, conforme previsto no item 4.13.2 (viii) acima, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

4.14. Remuneração das Debêntures

4.14.1. Remuneração das Debêntures da 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série").

4.14.1.1. A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ spread)$$

onde:

Fator DI = produtório das taxas DI-*Over*, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + (TDI_k)\right]$$

onde:

nDI = número total de taxas DI-*Over*, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

TDI_k = Taxa DI-*Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

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

onde:

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

Fator *spread* = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}}$$

onde:

spread = 2,0000 (dois inteiros)

DP = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do Primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Período de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

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

(ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

(v) Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) dias úteis de defasagem. exemplo: para cálculo no dia 15, o DIk considerado será o publicado no final do dia 13, considerando que os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis.

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "Fator Spread" e no "Fator DI", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

4.14.1.2. Observado o disposto na Cláusula 4.14.1.3 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures da 1ª Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.14.1.3. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia especial de investidores dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, para os Titulares de CRI da 1ª Série definirem, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da 1ª Série a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo índice, ou, caso não seja instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série para deliberação do novo índice em segunda convocação, ou, caso instalada a assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 9.7, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre o novo índice; **(ii)** da data em que tal assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial de Titulares de CRI da 1ª Série, resgatar a integralidade das Debêntures da 1ª Série, com o consequente resgate antecipado dos CRI da 1ª Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento

4.14.2. Remuneração das Debêntures da 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"), incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração das Debêntures da 2ª Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

onde:

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

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

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

onde,

spread = 7,9605 (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos)

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.14.3. Remuneração das Debêntures da 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e com a Remuneração das Debêntures da 2ª Série, "Remuneração").

4.14.4. A Remuneração das Debêntures da 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série em questão (exclusive), data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures da 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

J = VNe x (Fator *Spread* – 1)

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator *Spread* = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = \left(\frac{\boldsymbol{Spread}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)^{\frac{\mathbf{DP}}{\mathbf{252}}}$$

onde:

spread = 12,7014 (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos)

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.14.5. Considera-se "Período de Capitalização" como sendo, no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série.

4.15. Pagamento da Remuneração

4.15.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração será paga pela Emissora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

previstos no Anexo V a esta Escritura (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

4.15.2. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora, dos valores devidos a título de Remuneração das Debêntures de cada Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

4.16. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série

4.16.1. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série: o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo V a esta Escritura (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

AMi=VNe x TAi

Onde:

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

VNe= Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo V".

4.16.2. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série: o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no Anexo V a esta Escritura (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, a "Data de Amortização das Debêntures"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

AMi=VNa x TAi

Onde:

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

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

VNa= Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo V".

4.16.3. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora dos valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

4.17. Local de Pagamento:

4.17.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 45043-0, mantida na agência n.º 3100-5, do Banco Itaú Unibanco ("Conta Centralizadora"), por meio de TED ou outro meio de depósito.

4.18. Prorrogação dos Prazos:

4.18.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo. Para os fins desta Escritura, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

4.19. Encargos Moratórios:

4.19.1. Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.20. Decadência dos Direitos aos Acréscimos:

4.20.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15.1 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas prevista nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora no Jornal de Publicação da Emissora, conforme o caso, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

4.21. Repactuação Programada:

4.21.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.22. Publicidade:

4.22.1. Todos os atos e decisões da Emissora relativos às Debêntures deverão ser divulgados na forma da lei, conforme aplicável, e comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

4.23. Tributos

4.23.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora à Debenturista em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.23.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

4.23.3. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura e que serão lastro para a emissão

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.23.4. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização, a Emissora poderá optar: (a) pelo Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme abaixo definido) e, consequentemente dos CRI; ou (b) por acrescer aos pagamentos devidos o valor dos Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas de forma que os a Debenturista e os Titulares de CRI recebam a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis.

4.24. Classificação de Risco:

4.24.1. Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* às Debêntures.

4.25. Garantias

4.25.1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas devidas à Debenturista em razão **(a)** das Debêntures, incluindo mas não se limitando o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, Remuneração das respectivas séries e Encargos Moratórios; e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta pública de distribuição dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias (conforme abaixo definidas), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as Garantias descritas nas Cláusulas 4.26 e 4.27 abaixo.

4.26. Fiança

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

4.26.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, comparecem os Fiadores na presente Escritura, para prestar, em caráter irrevogável e irretratável, garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Debenturista, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, por fiador, nos termos do artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), obrigando-se, por este instrumento e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos descritos a seguir ("Fiança").

4.26.2. Os Fiadores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, devedores solidários, garantidores e principais pagadores das Obrigações Garantidas, observada a limitação por Fiador mencionada na Cláusula 4.26.1 acima.

4.26.3. As obrigações dos Fiadores aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e a Debenturista; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Emissora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

4.26.4. As Obrigações Garantidas serão arcadas pelos Fiadores no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Debenturista aos Fiadores informando a falta de pagamento, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emissora com relação às Debêntures ("Notificação de Inadimplemento Fiadores"), observado o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, nos termos desta Escritura. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura. Tal notificação deverá ser imediatamente enviada pela Debenturista após a ciência da ocorrência de falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures nas datas de pagamento definidas nesta Escritura ou quando do vencimento antecipado das Debêntures nos termos aqui previstos.

4.26.5. O pagamento citado na Cláusula 4.26.2 acima deverá ser realizado pelos Fiadores de acordo com instruções recebidas da Debenturista.

4.26.6. Os Fiadores poderão efetuar o pagamento das Obrigações Garantidas independentemente do recebimento da Notificação de Inadimplemento Fiadores.

4.26.7. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, notadamente os previstos nos artigos 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 e parágrafos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

4.26.8. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

4.26.9. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito do Debenturista contra a Emissora, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, observado o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada.

4.26.10. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores com relação às Debêntures à Debenturista, nos termos desta Escritura, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura; e (ii) caso recebam qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura antes da integral liquidação de todos os valores relacionados às Debêntures devidos à Debenturista nos termos desta Escritura, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor para pagamento à Debenturista, na forma da Cláusula 4.26.6 desta Escritura.

4.26.11. A Fiança é prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro, nos termos aqui previstos e em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.

4.26.12. Os Fiadores desde já reconhecem que a Fiança é prestada por prazo determinado, encerrando-se este prazo na data do pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro, não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

4.26.13. A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pelos Fiadores, nos termos das disposições legais aplicáveis.

4.26.14. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Debenturista desta Emissão não ensejará, em qualquer hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.26.15. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite por Fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima, o que ocorrer primeiro.

4.26.16. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelos Fiadores em decorrência da Fiança serão realizados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros,

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Debenturista receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos, observado o limite por Fiador estipulado na Cláusula 4.26.1 acima.

4.26.17. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Emissora, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

4.26.18. Na hipótese de falecimento ou incapacidade do Paulo e/ou do Milton, a Emissora deverá notificar a Debenturista em até 30 (trinta) dias contados da data do referido evento, indicando, (i) nova pessoa física ou jurídica que irá substituí-lo na condição de Fiador ("Novo Fiador"); e (ii) a qualificação do Novo Fiador, acompanhada dos documentos constitutivos e/ou pessoais do Novo Fiador, conforme aplicável, e do parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha que ateste a regularidade do Novo Fiador, para que este venha a integrar a Emissão na qualidade de Fiador ("Proposta de Substituição de Fiador").

4.26.19. Na hipótese prevista na Cláusula 4.26.18 acima, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a Proposta de Substituição do Fiador, nos termos previstos no Termo de Securitização.

4.26.20. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 4.26.19 e/ou não deliberação sobre a Proposta de Substituição de Fiador, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

4.26.21. Todos os custos para a implementação da substituição do Novo Fiador serão arcados única e exclusivamente pela Emissora inclusive em relação à contratação dos assessores legais e técnicos para a elaboração dos pareceres e laudos indicados acima.

4.27. Garantia Corporativa Estrangeira

4.27.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, a **ONE INTERNATIONAL REALTY LP**, sociedade constituída de acordo com as leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, com endereço na 2711 Centerville Road, cidade de Wilmington, estado de Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 20.105.988/0001-60, na qualidade de garantidora ("Garantidora") outorgará garantia corporativa em favor da Debenturista, se comprometendo a pagar 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, nos termos do *"First Demand Guarantee"*, a ser celebrado entre a Garantidora e a Debenturista ("Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira"), regido pelas leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, e observadas as limitação impostas em tal legislação, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas ("Garantia Corporativa Estrangeira" e, quando referida em conjunto com a Fiança, as "Garantias").

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

4.27.2. A subscrição, pagamento ou aquisição das Debêntures pela Debenturista resultará em seu reconhecimento e consentimento em relação à execução da Garantia Corporativa Estrangeira perante um tribunal do estado de Delaware, a ser regida de acordo com as leis do estado de Delaware, nos termos do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira.

4.27.3. O Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira é prestado pela Garantidora em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válido em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite estipulado na Cláusula 4.27.1 acima, o que ocorrer primeiro, nos termos aqui previstos.

4.27.4. O Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira poderá ser excutido e exigido pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ou até que se tenha atingido o limite estipulado na Cláusula 4.27.1 acima, o que ocorrer primeiro.

4.28. Possibilidade de Desmembramento

4.28.1. Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA V
RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL POR EVENTO TRIBUTÁRIO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer uma das séries (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma das séries) ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

5.1.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (iii) de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série"):

Prêmio do Resgate = $[(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série.

5.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

5.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série e o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o "Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"):

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration*

[1] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

5.1.4. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração da respectiva série.

5.1.5. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a Destinação dos Recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la até a Data de Vencimento das Debêntures.

5.1.6. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado").

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

5.1.7.A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) à série das Debêntures a que se refere; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.8. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.1.9.Não será permitido o resgate antecipado facultativo de parte das Debêntures de uma determinada Série.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário: A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário").

5.2.1. No caso de Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das referidas Debêntures e, para o caso das Debêntures da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) dos tributos incidentes sobre os valores devidos à Debenturista ou Titulares de CRI, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, conforme aplicável; e (iv) e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI.

5.2.2. Para fins da presente Escritura, "Evento de Retenção de Tributos" significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

5.2.3. Para fins de esclarecimento, a Emissora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário a partir do 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de entrada em vigor do Evento de Retenção de Tributos.

5.2.4. Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 5.2 acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Debenturista receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

5.2.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

5.2.6.A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.3. Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures de qualquer uma das séries ("Oferta de Resgate Antecipado"), por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de determinada série; (b) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Debenturista, no caso dos Titulares de CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (d) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e (e) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

5.3.2. Caso o Debenturista não se manifeste no prazo estabelecido pela Emissora, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e/ou das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e/ou das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das respectivas séries, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

5.3.4. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures da respectiva série, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.3.5. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI e, consequentemente das Debêntures da Emissão, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na comunicação de oferta de resgate antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Emissora e consequentemente de CRI, se for o caso, será facultado à Emissora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI pela Debenturista.

5.3.6. Caso a quantidade de Debêntures aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Emissora na Comunicação de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures.

5.3.7. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

5.3.8. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

5.4. Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa de qualquer uma das séries das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa").

5.4.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente: (i) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª (primeira) Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, para as Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e (ii) prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de Amortização e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série"):

$$\text{Prêmio da Amortização} = [(1+ P)^{(DU/252)}-1] \times SD$$

onde:

P = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série.

5.4.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série"):

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures da 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + Tesouro\ IPCA)^{nk/252}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda**.**

5.4.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série", e em conjunto com o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série e o Valor da Amortização

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"):

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou

(ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[2], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da 3ª Série;

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

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

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

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

[2] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

5.4.4. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da respectiva série e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração da respectiva série.

5.4.5. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das Séries, conforme o caso.

5.4.6. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.5. Aquisição Facultativa: Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

CLÁUSULA VI
VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.1.1. abaixo, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Debêntures e desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Debêntures da 2ª Série, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for necessário, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, na ocorrência das hipóteses descritas abaixo (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento").

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

6.1.1. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis previstos nesta Escritura, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e consequentemente dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, abaixo, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Automático"):

(a) não pagamento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

(b) apresentação de: **(i)** requerimento pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras de tutela cautelar ou outra medida preparatória de recuperação judicial, ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente com grupo de credores com a finalidade de iniciar processo de recuperação judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, independentemente do deferimento do seu processamento; **(iii)** pedido de autofalência pela Emissora, pela One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras independente do deferimento do respectivo pedido; **(iv)** pedido de falência da Emissora e/ou da One DI, e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(v)** decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Emissora e/ou da One DI e/ou por qualquer uma de suas Controladas e/ou Controladoras, exceto por extinção de Controladas não operacionais/que não representem 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora e/ou **(vi)** eventos similares aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;

(c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 desta Escritura;

(d) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou Controladoras e/ou Coligadas;

(e) se esta Escritura, a Fiança e/ou o Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e os demais Documentos da Operação se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexequíveis em sua totalidade;

(f) transformação da forma societária da Emissora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(g) vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Emissora, da One DI e/ou Controladas (conforme abaixo definidas), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(h) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emissora e/ou da One DI e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Debenturista, conforme previamente deliberado pelos Titulares de CRI;

(i) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores no âmbito da Emissão se mostrar enganosa ou falsa na data em que foi prestada;

(j) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou a One DI,e/ou qualquer Controlada, exceto: **(i)** pela incorporação, pela Companhia, de qualquer de suas Controladas; ou **(ii)** por cisão, fusão ou qualquer forma de reorganização societária de qualquer das Controladas, em que a integralidade da respectiva Controlada (incluindo eventual parcela cindida) permaneça sob Controle da Emissora;

(k) redução do capital social da Emissora e/ou da One DI, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(l) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista.

6.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Não Automático"):

(a) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou no Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, conforme aplicável, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Emissora, dos Fiadores, da Garantidora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujo valor individual e/ou

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, em todo caso, desde que não tenha sido curado dentro do prazo de cura aplicável à referida obrigação no instrumento de que esta decorre;

(c) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora, os Fiadores e/ou suas Controladas em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja igual ou superior a R$ R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto se, em até 10 (dez) Dias Úteis, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que: **(i)** que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; **(ii)** o protesto foi cancelado ou suspenso; ou **(iii)** foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente, observado que o valor mencionado acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(d) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura e nos Documentos da Operação conforme aplicável, exceto os dividendos mínimos obrigatórios por lei e os juros sob capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei;

(e) mudança ou alteração do objeto social da Emissora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(f) se qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pela Garantidora, no âmbito da Emissão se mostrar incorreta ou incompleta, de forma relevante, na data em que foi prestada;

(g) alienação de ativos da Emissora ou de Controladas que representem, de forma individual ou agregada, 5% (cinco por cento) do ativo total consolidado da Emissora, nos termos das últimas demonstrações financeiras auditadas da Emissora disponíveis na presente data; exceto por alienação no curso normal de seus negócios, entendendo-se como tal, inclusive, a alienação de imóveis, diretamente ou via alienação de participações societárias;

(h) descumprimento, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, e/ou por suas Controladas, para o qual não tenha sido obtida medida de efeito suspensivo até a sua exigibilidade, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que esse valor será objeto de atualização monetária

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(i) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda **(i)** da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Emissora e/ou das Controladas que representem, no mínimo, de forma individual ou agregada, 10% (dez por cento) dos ativos da Emissora, calculada com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Emissora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou **(ii)** de qualquer dos bens objeto da Garantia;

(j) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora, das suas Controladas e ao cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Escritura que cause um Efeito Adverso Relevante;

(k) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, suas Controladoras e/ou Controladas, seus respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração, agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou de suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, das normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, direitos de silvícola, discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal ("Legislação de Proteção Social");

(l) violação, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidora, suas Controladoras e/ou Controladas, respectivos diretores, funcionários e membros do conselho de administração agindo no âmbito de sua função pela Emissora e/ou suas Controladas e/ou das Controladoras, conforme aplicável, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Emissora e/ou suas Controladoras e/ou suas Controladas , conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP);

(m) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Emissora, pelos Fiadores, ou Controladas, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exceto mútuos e empréstimos concedidos pela Emissora a Controladas para investimentos nos seus respectivos empreendimentos, observado que o valor mencionado

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

acima será objeto de atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA ou, na falta desse, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(n) se quaisquer disposições desta Escritura e/ou do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira, seus aditamentos e dos demais Documentos da Operação, forem revogadas, anuladas, rescindidas, se tornarem nulas, inválidas, ilegais, ineficazes ou inexequíveis;

(o) caso haja falecimento ou seja verificada a incapacidade do Paulo e/ou do Milton, sem que haja a substituição de qualquer um dos referidos, nos termos da Cláusula 4.26.18 e seguintes, desta Escritura;

(p) se a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura, da Fiança e/ou do Instrumento de Garantia Corporativa Estrangeiro, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições forem objeto de questionamento judicial e/ou administrativo/por terceiros que não sejam as pessoas mencionadas no item (d) da Cláusula 6.1.1 acima, exceto com relação a questionamentos que sejam, de boa-fé, discutidos judicial ou administrativamente, para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo; ou

(q) não observância, pela Emissora, em cada período de apuração anual, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Emissora e verificados pela Securitizadora em até 5 Dias Úteis após o recebimento das demonstrações financeiras conforme definido na cláusula 7.1 abaixo, bem como enviados ao Agente Fiduciário dos CRI para acompanhamento, com base nas informações financeiras da Emissora, conforme aplicável, a partir da de 31 de dezembro de 2023 ("Índices Financeiros"):

$$\frac{(Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis)}{Patrimônio\ Líquido} \leq 0{,}7x$$

$$\frac{Contas\ a\ receber\ de\ clientes + Receitas\ a\ apropriar + Imóveis\ a\ Comercializar}{Dívida\ líquida + Credores\ por\ Imóveis + Custo\ a\ apropriar} \geq 2{,}0x\ ou\ < 0$$

"Dívida Líquida" corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e Cédulas de Crédito Bancária Imobiliária (CCB-I), menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

"Credores por Imóveis" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta *"Credores por Imóveis"* no passivo circulante e no passivo

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, caso estas estejam incluídas na conta "*Credores por Imóveis*".

"Patrimônio Líquido" corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

"Contas a receber de clientes" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

"Receitas a Apropriar" corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

"Imóveis a comercializar" corresponde ao valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora.

"Custo a Apropriar" corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

6.2. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de investidores dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula IX abaixo.

6.3. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de Titulares de CRI e/ou não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.4. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora e os Fiadores, com relação a estes últimos no limite previsto na Cláusula 4.26.1 acima, obrigam-se a pagar na Conta Centralizadora, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª e das Debêntures da 3ª Séries, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e demais custos e encargos aplicáveis. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia especial de investidores dos CRI, conforme o caso.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

6.5. Para fins da presente Escritura, qualquer referência a (i) "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA VII
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e os Fiadores obrigam-se, ainda, a, conforme aplicável:

(a) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:

(i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; (2) cópia das demonstrações financeiras da One DI, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; (3) declarações assinadas pelo Paulo e pelo Milton atestando que, (i) na respectiva data, possuem patrimônio e/ou renda suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da presente Escritura, observado o limite por fiador previsto na Cláusula 4.26.1 acima; e, (ii) no decorrer do período de 12 (doze) meses correspondente ao exercício social anterior, não ocorreram impactos negativos relevantes sobre suas respectivas situações financeiras que possam prejudicar sua capacidade de cumprir com as obrigações decorrentes desta Escritura, na forma do Anexo VII à presente Escritura; e (4) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, e pelos Fiadores, atestando, conforme aplicável: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula VI e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (C) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social ou contrato social, conforme aplicável; e (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de verificação dos referidos Índices Financeiros pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(ii) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora, caso aplicável, e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora e/ou reuniões de sócios da One DI, cujas deliberações afetem a presente Emissão, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(iii) em até: (1) 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação acerca da presente Emissão ou sobre a Emissora, Fiadores e/ou Garantidora que venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto quando se tratar de informação sujeita à confidencialidade, nesta hipótese, devidamente justificada por escrito pela Emissora, conforme o caso; e (2) 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, conforme aplicável, a balancetes gerenciais e/ou quaisquer outras informações financeiras que lhe forem solicitadas, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação ou regulamentação a que a Emissora e/ou os Fiadores estejam sujeitos;

(iv) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, bem como qualquer inadimplemento de qualquer de suas obrigações referentes às Debêntures, à Fiança ou à presente Escritura, sempre no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, sendo que o descumprimento desse dever pela Emissora ou pelos Fiadores não impedirá a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, se for o caso;

(v) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento ou recebimento de cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora ou pelos Fiadores em qualquer dos casos que possa resultar em qualquer efeito adverso relevante na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Emissora ou dos Fiadores, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(vi) todos os demais documentos e informações que a Emissora e os Fiadores, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeram a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável;

(vii) encaminhar uma via original, com a lista de presença, e uma cópia eletrônica (formato pdf.) com a devida chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão.

(b) manter sua existência legal e obter e manter válidas, vigentes, regulares, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, outorgas, alvarás e/ou licenças e/ou aprovações necessárias, incluindo as societárias, governamentais e ambientais: (i) ao desenvolvimento regular das atividades da Emissora e da One DI, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação ou no caso em que haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa ou, ainda, na hipótese em que a renovação tempestiva não tenha sido possível por motivos não imputáveis exclusivamente à Emissora e/ou a One DI e estas esteja tomando todas as providências para a regularização; (ii) para a validade ou exequibilidade

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

das Debêntures e/ou das Fianças; e (iii) para a assinatura desta Escritura e dos demais documentos relacionados à Oferta de que seja parte e o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures bem como para a outorga da Fiança, conforme aplicável;

(c) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre a ocorrência de qualquer evento ou fato que possa causar algum Efeito Adverso Relevante;

(r) exclusivamente com relação à Emissora, aplicar os recursos obtidos por meio das Debêntures estritamente conforme a destinação descrita na Cláusula 3.2 desta Escritura;

(d) exclusivamente com relação à Emissora e a One DI, manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação;

(e) no caso da Emissora, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Oferta, conforme aplicável;

(f) no caso dos Fiadores, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Fiança, conforme aplicável;

(g) efetuar pontualmente o pagamento dos custos relacionados (i) ao registro e publicação das aprovações e dos atos societários necessários à realização da Emissão e da Oferta; (ii) registro desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, nos seus termos; e (iii) quaisquer outros custos necessários para a manutenção das Debêntures;

(h) efetuar recolhimento de quaisquer impostos, tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou dos Fiadores, observados os termos e condições previstos nesta Escritura, entregando a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes, quando solicitado, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação;

(i) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, inclusive aqueles objetos de parcelamento;

(j) exclusivamente com relação à Emissora, convocar, nos termos da Cláusula IX, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, com a Oferta, com as Debêntures e com as Garantias e que afete os interesses da Debenturista, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;

(k) exclusivamente com relação à Emissora, comparecer, obrigatoriamente, às Assembleias Gerais de Debenturista, por meio de seus representantes legais: (i) nos casos em que as Assembleias Gerais de Debenturista (conforme definido abaixo) venham a ser convocadas pela Emissora; e (ii) nas hipóteses em que a presença da Emissora venha a ser solicitada;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(l) exclusivamente com relação à Emissora e a One DI, manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(m) exclusivamente com relação à Emissora e à One DI, cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, salvo: (i) nos casos em que a Emissora e/ou a One DI discuta a aplicabilidade da lei, regulamento, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e para os quais sejam obtidas medidas com efeito suspensivo até a sua exigibilidade; ou (ii) em que o não cumprimento não gere um Efeito Adverso Relevante;

(n) cumprir integralmente, por si, e fazer com que seus acionistas e suas Controladas (conforme aplicável), e respectivos administradores, funcionários e representantes, no exercício de suas funções ("Representantes") cumpram a legislação socioambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental aplicáveis ao exercício das atividades da Emissora, da One DI, e/ou suas Controladas, com todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente, realizando a destinação correta de resíduos e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das suas atividades ("Legislação Socioambiental"), bem como a Legislação de Proteção Social, a não ser que, com relação à Legislação Socioambiental, haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa;

(o) cumprir e fazer com que suas Controladas e acionistas, e respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções, cumpram, bem como envidar melhores esforços para que seus eventuais subcontratados, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção, inclusive por subcontratados; (ii) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI imediatamente sobre tal ato ou fato;

(p) não realizar, e fazer com que suas Controladas, acionistas e respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções, não realizem, nenhuma das seguintes condutas: (i) utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

política; (ii) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(q) cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(r) cumprir com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de CRI, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, emitida pelo Banco Central do Brasil ("Resolução CMN 5.118");

(s) exclusivamente com relação à Emissora e à One DI, não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais;

(t) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou contrato social, conforme aplicável, ou com esta Escritura, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura.

7.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA VIII
DESPESAS

8.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VI da Escritura, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, sendo que (i) as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, 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 ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Emissora.

8.1.1. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) contratação de plataformas e dos prestadores de serviço tais como: custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, servicer, empresa medidora de obra, dentre outros que sejam necessários para a realização de assembleias ou de qualquer necessidade relacionado ao bom andamento da gestão patrimônio separado;

(vi) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos cri, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da securitizadora ou do agente fiduciário dos cri dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela devedora, à securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos cri, limitado a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação da operação; (iii) R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a devedora e que também envolvam a virgo no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) para cada verificação de *covenants*. esses valores serão corrigidos a partir da data

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

de emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. as parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a virgo soluções financeiras ltda, inscrita no CNPJ nº 21.760.017/0001-17; e

(vii) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

8.1.2. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Emissora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento.

8.1.3. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, a Debenturista, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.1.4. As despesas relacionadas às Debêntures ou aos CRI, que não as Despesas Flat e nem as despesas previstas nesse Escritura, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas. As despesas mencionadas nesta Cláusula 8.1.4 que ultrapassem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) dependem de aprovação prévia da Emissora, que deverão ser aprovadas ou rejeitadas em até 3 (três) Dias Úteis contados da notificação da Debenturista nesse sentido, a qual deverá conter a descrição da referida despesa.

8.1.5.Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Emissora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.1.6. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

8.1.7. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.1.8. Na hipótese de qualquer das Datas de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Debenturista, mediante orientação da assembleia especial de investidores dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.9. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.

8.1.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos prestadores de serviço, 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, exceto em caso de disposição específica diversa.

8.1.11. Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas relacionadas à referida Taxa de Administração, junto à Emissora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.12. Caso a Emissora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Debenturista, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Debenturista estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Emissora pelos custos incorridos.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor **(i)** de R$ 555.130,83 (quinhentos e cinquenta e cinco mil e cento e trinta reais e oitenta e três centavos) para o pagamento de Despesas Flat; **(ii)** do Comissionamento do Coordenador Líder, conforme descrito na cláusula 10 do Contrato de Distribuição; e **(iii)** de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para a constituição de fundo de despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

8.2.2. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 50.000 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora irá 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.

8.2.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora e os valores objeto do Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo ("Investimentos Permitidos").

8.2.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

8.2.5. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.

8.2.6. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora, por meio de envio à Debenturista de comprovante de transferência dos correspondentes valores para a Conta Centralizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.2.7. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Emissora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

despesas, sempre que solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA IX
ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

9.1. Disposições Gerais

9.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Debenturista.

9.1.2. A assembleia geral poderá ser individualizada por série ou conjunta, sendo que: **(i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das séries e não afetar adversamente os direitos da outra série, será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(ii)** nas demais hipóteses aplicáveis, será realizada Assembleia Geral de Debenturistas ou assembleia especial de Titulares de CRI, conforme aplicável, conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

9.2. Convocação

9.2.1. A Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pela Debenturista.

9.3. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.4. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

9.4.1. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.4.2. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista.

9.5. Quórum de Instalação

9.5.1. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

9.5.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures.

9.5.3. As assembleias especiais de investidores dos CRI que tiverem por objeto deliberações referentes à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, somente poderão ser instaladas, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

9.6. Mesa Diretora

9.6.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

9.7. Quórum de Deliberação

9.7.1. Enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, e as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, as manifestações e votos da Securitizadora, enquanto debenturista, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI.

9.7.2. Exceto se previsto de outra forma neste instrumento, todas as deliberações, inclusive àquelas referentes a hipóteses de renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia geral de Titulares de CRI, que representem (i) em primeira convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou, (ii) em segunda convocação, caso seja aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

assembleia, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

9.7.3. As deliberações referentes a alterações das disposições referentes a: (i) quórum e as regras aplicáveis às assembleias gerais; (ii) redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração e Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série; (iii) alteração de datas de pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures; (iv) alteração das Datas de Vencimento; (v) criação de evento de repactuação; (vi) alteração dos procedimentos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária ou Oferta de Resgate Antecipado; (vii) alteração ou exclusão de eventos e vencimento antecipado das Debêntures; e/ou (viii) alteração de e/ou diminuição de direitos decorrentes das Garantias, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, em comum acordo com a Emissora.

9.7.4.A Debenturista, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

9.8. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

9.8.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.8.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.8.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.8.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA X
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1. Declarações e garantias da Emissora

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

10.1.1. A Emissora e os Fiadores, conforme aplicável, declaram e garantem, de forma individual e não solidária, nesta data, que:

(a) com relação à Emissora, é uma sociedade por ações, devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(b) com relação à One DI, é uma sociedade limitada, devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(c) Paulo e Milton são pessoas naturais, maiores, com plena capacidade e legitimidade para a prática de todos os atos da vida civil, bem como para a celebração desta Escritura e/ou dos demais documentos relacionados à Emissão dos quais sejam signatários, a outorga da Fiança, e o cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável;

(d) o estado civil do Paulo e do Milton correspondem àqueles indicados no preâmbulo desta Escritura;

(e) em cumprimento ao artigo 1.647 do Código Civil, os Fiadores autorizam e concordam com todas as disposições e obrigações assumidas mutuamente no âmbito desta Escritura e à outorga da Fiança;

(f) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, para celebrar esta Escritura, outorgar a Fiança, emitir as Debêntures, conforme aplicável, e cumprir com todas as obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos da Oferta, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(g) tem todas as concessões, autorizações, alvarás, permissões e licenças necessárias à exploração de seus negócios, exceto por aquelas (i) que estejam em processo tempestivo de renovação; ou (ii) que tenham sido submetidas à questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa; ou, ainda (iii) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(h) os representantes legais da Emissora e da One DI que assinam esta Escritura 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 e efeito de acordo com o estatuto social da Emissora e com o contrato social da One DI, respectivamente;

(i) a celebração desta Escritura, bem como a emissão das Debêntures, a outorga da Fiança e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos relacionados à Emissão (i) não infringem os documentos constitutivos da Emissora e/ou da One DI; (ii) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou os Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (iii) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Fiadores; (iv) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(v) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou os Fiadores, ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou (vi) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Fiadores;

(j) está cumprindo os contratos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e a manutenção de suas propriedades, incluindo a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora e a One DI atue, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto no caso em que haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e exigibilidade esteja suspensa;

(k) inexiste descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, em qualquer dos casos, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou das Garantias;

(l) cumpre integralmente, por si, e faz com que seus acionistas e suas Controladas (conforme aplicável), e respectivos Representantes cumpram a Legislação Socioambiental, bem como a Legislação de Proteção Social, bem como (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, e/ou de incentivo à prostituição e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação de Proteção Social e com a Legislação Socioambiental;

(m) com relação à Emissora, as suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, representam corretamente a posição financeira naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(n) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Inadimplemento;

(o) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura ou para a realização da Emissão exceto (i) pelo arquivamento, na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, da AGE da Emissora e da ARS da One DI; (ii) pelo arquivamento ou registro desta Escritura, na forma que venha a ser regulamentada pelo Poder Executivo federal, e seus eventuais aditamentos na JUCESP; e (iii) pelo registro desta Escritura junto ao Cartório de RTD;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(p) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora e/ou dos Fiadores, em prejuízo da Debenturista;

(q) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA e da Taxa DI, bem como forma de cálculo da Remuneração e da Atualização Monetária foi acordada por livre vontade pela Emissora e pelos Fiadores, em observância ao princípio da boa-fé;

(r) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Emissão incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(s) preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas;

(t) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos pela Emissora, pelos Fiadores e suas Controladas de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

(u) não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito, outro tipo de investigação governamental ou qualquer outro fato que possa vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante ou que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura, as Garantias e as Debêntures;

(v) até a presente data, nem a Emissora, nem os Fiadores, nem seus acionistas, suas Controladas, nem seus respectivos Representantes, agindo no âmbito de suas funções: (i) utilizaram recursos para qualquer despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) realizaram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizaram ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovaram o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizaram qualquer pagamento ou tomaram qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (vi) realizaram um ato de corrupção, pagaram propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciaram o pagamento de qualquer valor indevido;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(w) cumpre com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de CRI, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução CMN 5.118;

(x) não foi citada e/ou notificada, e não possui conhecimento, de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, contra si, suas Controladas, acionistas e seus respectivos Representantes; e

(y) esta Escritura, os demais documentos da Oferta, as Debêntures e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III, do Código de Processo Civil.

10.1.2. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do patrimônio separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos ou indiretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

10.1.3. O pagamento da indenização a que se refere a cláusula acima será realizado pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido

10.1.4. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora, conforme o caso, em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornece todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. caso a Emissora não assuma a defesa, ela reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

10.1.5. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do patrimônio separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão desta escritura a regime

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do patrimônio separado.

10.1.6. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver a Emissora, os montantes restituídos.

10.1.7. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura.

CLÁUSULA XI
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162
Butantã - São Paulo/SP, CEP 05501-900
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

Para os Fiadores:
PAULO CÉSAR PETRIN
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Paulo César Petrin
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: paulo.petrin@one-di.com.br

MILTON GOLDFARB
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Milton Goldfarb
Tel.: +55 11 2222-1250 (ramal 9591)
E-mail: milton.goldfarb@one-di.com.br

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Tabapuã, 81, 15º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

Para a Garantidora:
ONE INTERNATIONAL REALTY LP
2711 Centerville Road, cidade de Wilmington, estado de Delaware, Estados Unidos da América
At.: Hugo Rodrigues
Tel.: +55 11 2222-1250 (9591)
E-mail: hugo.rodrigues@one-di.com.br

11.1.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

11.1.3. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

11.1.4. A alteração de qualquer dos endereços indicados acima, seja pela Emissora, seja Securitizadora, deverá comunicada por escrito à outra Parte, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

11.2. Renúncia

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Lei Aplicável

11.3.1. Esta Escritura será regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

11.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III (conforme o caso), do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.5. Limitação Indenização Securitizadora

11.5.1. Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada de dolo da Debenturista, conforme sentença judicial transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo ou culpa da Debenturista, conforme o caso.

11.6. Aditamento à Presente Escritura

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, acima, para deliberar sobre: (i) a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora conforme artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação;(v) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e (vi) alterações a quaisquer documentos da

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e na Garantia ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuízo adicional para a Debenturista.

11.7. Disposições Gerais

11.7.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.7.2. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.7.3. A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF e CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

11.7.4. A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a divulgar todos dados e informações desta Escritura, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora e os nos termos da Cláusula 7.1 acima.

11.7.5. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto n.º 10.278/20, bem como da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, esta Escritura e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

11.7.6. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado São Paulo, conforme abaixo indicado.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

11.7.7. As Partes concordam que esta Escritura é celebrada no âmbito da Operação de Securitização, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

11.7.8. Os Anexos a esta Escritura são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre esta Escritura e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições desta Escritura e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.8. Foro

11.8.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

ANEXO I

IMÓVEIS LASTRO

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço						
Modern Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	236.940	Avenida Onze de Junho nºs 925, 927, 933, 935, 937, 945, 949, 951 (casas nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8), 953 e 957, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE ONZE DE JUNHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	sim	Não	11.831.000	8%	Não
Modern Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	278.538	Rua Princesa Isabel nºs 202/208 e 226/232, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	ONE PRINCESA ISABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.225.000	2%	Não
My One Estação Fradique Coutinho	10º da cidade de São Paulo	161.929	Rua Potiguar Medeiros nºs 67 e 81, no 45º Subdistrito – Pinheiros, Cidade de São Paulo	ONE POTIGUAR MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.007.000	0,5%	Não
Nex One Vila Nova	4º da cidade de São Paulo	202.816	Avenida Santo Amaro nºs 1.386, 1.390, 1.408 e 1.420, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista,	NEX ONE VILA NOVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁ	Sim	Não	4.300.000	3%	Não

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

			Cidade de São Paulo	RIO SPE LTDA					
My One Estação Japão Liberdade	1º da cidade de São Paulo	133.338	Rua Américo de Campos nº 39, no 2º Subdistrito – Liberdade, Cidade de São Paulo	ONE AMÉRICO DE CAMPOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	1.286.000	1%	Não
Edge Cambuí	1º da cidade de Campinas	148.601	Avenida Maria Monteiro nº 741, Lote 026-UNI, Quadra 13, Quarteirão 00087, em Cambuí, Campinas, Estado de São Paulo	ONE MARIA MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Sim	Não	10.000.000	6,5%	Não
My One Estação Perdizes	2º da cidade de São Paulo	26.611	Avenida Sumaré nº 85, com fundos para Rua Turiassu sem número, no 19º Subdistrito - Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE DI 45 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.025.000	2%	Não
My One Estação Campo Belo	15º da cidade de São Paulo	284.545	Avenida Santo Amaro nº 3.651 e 3.665, no 30º Subdistrito – Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE DI 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	6.362.000	4%	Não
Nex One Paraiso	1º da cidade de São Paulo	135.786	Rua Cubatão nºs 664, 666/666A, 674, 678, 686, 688/690 e 706 e Rua Estela nºs 213/215, 233 e 235, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, Cidade de São Paulo	ONE DI 9 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	884.000	0,5%	Não
Nex One João Cachoeira	4º da cidade de São Paulo	204.522	Rua João Cachoeira nºs 1.712, 1.714, 1.722 e s/nºs, e à Rua Doutor Fadlo Haidar nºs 38, 48 e 54, no 28º Subdistrito – Jardim	ONE JOÃO CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	3.280.000	2%	Não

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

			Paulista, Cidade de São Paulo						
Nex One Aimberê	2º da cidade de São Paulo	139.629	Rua Aimberê nºs 426, 436 e 448 e Rua Cayowaa nº 571, no 19º Subdistrito – Perdizes, Cidade de São Paulo	ONE AIMBERÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Sim	Não	8.800.000	6%	Não
Atmos	14º da cidade de São Paulo	246.082	Rua Inhambu nºs 1.177, 1.185, 1.197 e 1.213, esquina com a Avenida Pavão nº 464, 24º Subdistrito - Indianópolis, Cidade de São Paulo	ONE INHAMBU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	5.200.000	3,5%	Não
Nex One JK	4º da cidade de São Paulo	207.150	Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nºs 451 e 457, com frentes também para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e Rua João Cachoeira, na quadra completada pelas Ruas Professor João Brito e Príncipe Real, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 28 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.900.000	9,5%	Não
My One Estação Conceição	8º da cidade de São Paulo	208.011	Avenida Leonardo da Vinci nºs 392, 396/400, 406, 410, 414 e 420 da Vila Guarani, em Jabaquara - 42º Subdistrito, Cidade de São Paulo	RB LEONARDO DA VINCI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	13.400.000	9%	Não
Nex One Artur Prado	1º da cidade de São Paulo	138.422	Rua Artur Prado nº 456, no 2º Subdistrito - Liberdade,	ONE DI 35 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁ	Sim	Não	14.500.000	9,5%	Não

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

			Cidade de São Paulo	RIO SPE LTDA					
Nex One Pererira Coutinho	4º da cidade de São Paulo	207.745	Avenida Santo Amaro s/nº, nº 87 e nºs 1.013, 1.015 e 1.019, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Cidade de São Paulo	ONE DI 34 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	11.600.000	7,5%	Não
My One Vila Clementino	14º da cidade de São Paulo	246.055	Rua Mirassol nºs 297, 313, 315, 325, 333 e 341, na Saúde - 21º Subdistrito, Cidade de São Paulo	ONE MIRASSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Sim	Não	10.000.000	6,5%	Não
Cidade Jardim	13º da cidade de São Paulo	110.250	Avenida Cidade Jardim, no 20º Subdistrito Jardim América, Nesta Cidade de São Paulo	One Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	7.000.000	4,5%	Não
Joaquim Floriano	4º da cidade de São Paulo	203.706	Rua Joaquim Floriano, n.ºs 342/350 334/336 e 328/326 e à Rua Virgilio Várzea n.º 135, no 28º Subdistrio – Jarim Paulista, São Paulo	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE	Não	Não	9.400.000	6,5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	57.694	Alameda Itú, n.º 235, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	199.299	Alameda Itú, n.º 225, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não
Alameda Itú	4º da cidade de São Paulo	96.053	Alameda Itú, n.º 251, 28º Subdistrito – Jardim Paulista	ONE DI 54 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	Não	3.666.666,70	2,5%	Não

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO

Imóvel Lastro	Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para cada Imóvel Lastro	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2024	2025	2025	2026	2026
Modern Vila Clementino	8%	**R$20.600.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$24.000.000,00**	**R$28.700.000,00**	**R$28.700.000,00**
Modern Campo Belo	2%						
My One Estação Fradique Coutinho	0,5%						
Nex One Vila Nova	3%						
My One Estação Japão Liberdade	1%						
Edge Cambuí	6,5%						
My One Estação Perdizes	2%						

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

My One Estação Campo Belo	4%
Nex One Paraiso	0,5%
Nex One João Cachoeira	2%
Nex One Aimberê	6%
Atmos	3,5%
Nex One JK	9,5%
My One Estação Conceição	9%
Nex One Artur Prado	9,5%
Nex One Pererira Coutinho	7,5%
My One Vila Clementino	6,5%
Cidade Jardim	4,5%
Joaquim Floriano	6,5%
Alameda Itú (matrícula 57.694)	2,5%
Alameda Itú (matrícula 199.299)	2,5%
Alameda Itú (matrícula 96.053)	2,5%

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2020	R$ 48.879.421
01 a 12 de 2021	R$ 131.445.545
01 a 12 de 2022	R$ 148.617.036
Total	R$ 328.942.002

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

ANEXO III
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

Emissora	CNPJ
One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.	19.164.554/0001-52

Logradouro	Bairro
Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV	Itaim Bibi

CEP	Cidade	Estado
04533-010	São Paulo	SP

Características:
1ª (primeira) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries,*

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.”, datado de 04 de março de 2024 (“Escritura”). A Emissão foi aprovada pela reunião da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 04 de março de 2024, a qual, na forma da regulamentação do Poder Executivo federal para fins do artigo 62, inciso I, alínea “b”, parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), será arquivada na JUCESP e publicada no jornal “Diário Comercial” do Estado de São Paulo (“AGE da Emissora”).

Debêntures Subscritas

Série	Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R$)
1	187.500	R$ 1.000,00	187.500,00

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

☒ Em conta corrente Banco n.º Agência n.º
☒ Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) Verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
(iii) arquivamento da AGE da Emissora e da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e registro da Escritura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo;
(iv) publicação da AGE da Emissora no "Diário Comercial";
(v) arquivamento da ARS da One DI na JUCESP;
(vi) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
(vii) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;
(viii) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e
(ix) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição, exceto aquelas que sejam objeto de renúncia pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura. São Paulo, 15 de março de 2024. Subscritor **Virgo Companhia de Securitização** _____ Nome: Cargo:	CNPJ 08.769.451/0001-08

*****

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

PRIMEIRO ADITAMENTO AO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CONSIDERANDO QUE:

(1) em 15 de março de 2024, 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 n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora") assinou o "*Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", por meio do qual a Securitizadora subscreveu 187.500 (cento e oitenta e sete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, da 1ª (primeira) emissão da **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567 (Emissão" e "Emissora", respectivamente), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, na data de emissão, totalizando R$ 187.500.00,00 (cento e otenta e sete milhões e quinhentos mil reais), emitidas no âmbito do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão) em 04 de março de 2024, conforme aditado em 21 de março de 2024 ("Escritura de Emissão"), sendo que a quantidade de Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) alocada como Debêntures da 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão), como Debêntures da 2ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) e como Debêntures da 3ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão), no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido na Escritura de Emissão), foram definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão);

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(2) os créditos imobiliários oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 3 (três) séries, da Securitizadora ("CRI"), os quais são objeto de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), conforme alterada, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), conforme condições estabelecidas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, conforme aditado ("Termo de Securitização");

(3) em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, realizado em 20 de março de 2024, nos termos da Escritura de Emissão, foi apurada a demanda pelos CRI e, portanto, a definição **(i)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de séries das Debêntures; **(ii)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures, considerando o não exercício da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), de modo que o Valor Total da Emissão das Debêntures passou a corresponder a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures"); **(iii)** da quantidade de CRI emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(iv)** da taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

(4) não houve o exercício da opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização) no âmbito dos CRI, e com isso a Emissora e a Securitizadora decidem **(a)** atualizar o volume total da emissão das Debêntures, que passará a ser de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); **(b)** refletir os volumes correspondentes às Debêntures de cada Série, sendo de R$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais) para as Debêntures da 1ª Série, de R$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais) para as Debêntures da 2ª Série e de R$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) para as Debêntures da 3ª Série, com o consequente cancelamento das 37.500 (trinta e sete mil e quinhentas) Debêntures não integralizadas; e **(c)** atualizar o cabeçalho do Boletim de Subscrição, em razão da emissão das 3 (três) séries;

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

(5) a Securitizadora resolve celebrar o presente Aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e consolidar o Boletim de Subscrição na forma do Anexo A do presente Aditamento.

Resolve a Securitizadora, com o de acordo da Emissora, assinar este "*Primeiro Aditamento ao Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Aditamento"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir.

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 Boletim de Subscrição.

2. DAS ALTERAÇÕES AO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

2.1. Em razão do disposto no item (4) dos Considerandos acima, o Boletim de Subscrição é aditado para **(i)** atualizar o volume total da emissão das Debêntures, que passará a ser de R$ R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); **(ii)** refletir os volumes correspondentes às Debêntures de cada Série, sendo de R$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais) para as Debêntures da 1ª Série, de R$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais) para as Debêntures da 2ª Série, de R$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) para as Debêntures da 3ª Série, com o consequente cancelamento das 37.500 (trinta e sete mil e quinhentas) Debêntures não integralizadas; e (iii) atualizar o cabeçalho do Boletim de Subscrição em razão da emissão das 3 (três) séries, de modo que o Boletim de Subscrição passará a viger na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Boletim de Subscrição que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. A Emissora e a Securitizadora concordam que este Aditamento poderá ser assinado eletronicamente, hipótese em que deverá assinar o Aditamento com a utilização de processo de certificação digital validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos do §2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.000-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, [●] de março de 2024.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do "*Primeiro Aditamento ao Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*")

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____
Nome: [●]
Cargo: [●]

_____
Nome: [●]
Cargo: [●]

De acordo:

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,

_____
Nome: [●]
Cargo: [●]

_____
Nome: [●]
Cargo: [●]

Testemunhas:

_____
Nome: [●]
CPF: [●]

_____
Nome: [●]
CPF: [●]

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Emissora	CNPJ
One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.	19.164.554/0001-52

Logradouro	Bairro
Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV	Itaim Bibi

CEP	Cidade	Estado
04533-010	São Paulo	SP

Características:
1ª (primeira) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", datado de 04 de março de 2024, conforme aditado na presente data ("Escritura"). A Emissão foi aprovada pela reunião da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 04 de março de 2024, a qual, na forma da regulamentação do Poder Executivo federal para fins do artigo 62, inciso I, alínea "b", parágrafo sexto e do artigo 289, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), foi arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Diário Comercial" do Estado de São Paulo ("AGE da Emissora").

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Debêntures Subscritas

Série	Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R$)
1	42.296	R$ 1.000,00	42.296.000,00
2	44.252	R$ 1.000,00	44.252.000,00
3	63.452	R$ 1.000,00	63.452.000,00

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

☒ Em conta corrente Banco Safra Agência n.º 0115 C/c 00252666-6
☒ Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(x) Verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
(xi) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(xii) arquivamento da AGE da Emissora e da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e registro da Escritura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo;

(xiii) publicação da AGE da Emissora no "Diário Comercial";

(xiv) arquivamento da ARS da One DI na JUCESP;

(xv) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(xvi) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(xvii) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e

(xviii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição, exceto aquelas que sejam objeto de renúncia pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura.

***

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Subscritor **Virgo Companhia de Securitização**	CNPJ 08.769.451/0001-08
De acordo **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**	CNPJ 19.164.554/0001-52

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

ANEXO IV

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO FUTURO

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.458.567, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos da Cláusula 3.2.3. do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024 ("Escritura de Emissão"), no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) séries, de colocação privada ("Emissão" e "Debêntures") vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a Emissão utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão, conforme abaixo:

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

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

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

Atenciosamente,

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

ANEXO V
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 1ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	33,3333%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	50,0000%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 2ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 3ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

ANEXO VI

DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R$ 6.265,50	0,00%	R$ 6.265,50	R$ -	R$ -	R$ 6.265,50	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 37.500,00	0,00%	R$ 37.500,00	R$ -	R$ -	R$ 37.500,00	0,03%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 1.500,00	0,00%	R$ 1.500,00	R$ -	R$ -	R$ 1.500,00	0,00%
Safra	Comissionamento de Estruturação	FLAT	R$ 740.367,20	9,65%	R$ 819.443,51	R$ -	R$ -	R$ 819.443,51	0,55%
Safra	Comissionamento de Garantia Firme	FLAT	R$ 300.000,00	9,65%	R$ 332.042,06	R$ -	R$ -	R$ 332.042,06	0,22%
Safra	Comissionamento de Distribuição	FLAT	R$ 4.246.224,00	9,65%	R$ 4.699.749,86	R$ -	R$ -	R$ 4.699.749,86	3,13%
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	R$ -	R$ -	R$ 27.670,17	0,02%
MT	Assessor Legal	FLAT	R$ 200.000,00	9,25%	R$ 220.385,67	R$ -	R$ -	R$ 220.385,67	0,15%
STOCCHE	Assessor Legal	FLAT	R$ 180.000,00	17,00%	R$ 216.867,47	R$ -	R$ -	R$ 216.867,47	0,14%
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	R$ -	R$ -	R$ 5.691,52	0,00%
Vórtx	Agente Registrador CCI	FLAT	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03	R$ -	R$ -	R$ 7.171,03	0,00%
Vórtx	Instituição Custodiante	FLAT	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	R$ -	R$ -	R$ 21.513,09	0,01%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ 19.351,17	R$ 116.107,02	R$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 1.383,51	R$ 8.301,06	R$ -	0,00%
Vórtx	Custodiante	ANUAL	R$ 18.000,00	9,65%	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52	R$ 119.535,12	R$ -	0,01%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ 25.889,22	R$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	R$ 2.731,92	R$ 16.391,52	R$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 18.720,00	R$ -	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ 239.070,24	R$ -	0,03%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	R$ 14.400,00	R$ 86.400,00	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 215,00	0,00%	R$ 215,00	R$ 2.580,00	R$ 15.480,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 240,00	0,00%	R$ 240,00	R$ 2.880,00	R$ 17.280,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ 2.520,00	R$ 15.120,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 2.062,50	0,00%	R$ 2.062,50	R$ 24.750,00	R$ 148.500,00	R$ -	0,02%
TOTAL			**R$ 5.815.494,20**		**R$ 6.450.945,83**	**R$ 137.799,03**	**R$ 826.794,18**	**R$ 6.395.799,88**	**4,36%**

*Custos estimados

DocuSign Envelope ID: 4B3CEF4E-79E6-4478-9DF6-ED28EC8ED47B

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE SUFICIÊNCIA DA FIANÇA

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

[Paulo César Petrini] OU [Milton Goldfarb], [qualificação], vem, por meio desta declaração, atestar, para fins do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Virgo Companhia de Securitização ("CRI"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em [●] de fevereiro de 2024 entre a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de emissora, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), que:

(i) na presente data, possui patrimônio e/ou renda suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em [até 3 (três) Séries], para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 04 de março de 2024, entre a One Innovation Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., na qualidade de emissora, a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, o Paulo César Petrini, o Milton Goldfarb e a One DI Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de fiadores ("Escritura"), observado o limite por fiador previsto na Escritura; e,

(ii) no período de 12 (doze) meses findo em [●] de [●] de [●], não ocorreram impactos negativos relevantes sobre sua situação financeira que possam prejudicar sua capacidade de cumprir com as obrigações decorrentes da Escritura.

Atenciosamente,

[PAULO CÉSAR PETRINI] OU [MILTON GOLDFARB]

_____

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E52ED4F0-2BA7-4104-8EC2-33FD3B734548

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO., sociedade por ações, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") em até 3 (três) séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre **(a)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(c)** a Conta Centralizadora; **(d)** pelo Fundo de Despesas; **(e)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI;

(ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, atualidade e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade, atualidade e suficiência das informações 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.

(v) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal

DocuSign Envelope ID: E52ED4F0-2BA7-4104-8EC2-33FD3B734548

e registro atualizado.

São Paulo, 4 de março de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: : Procuradora



Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Diretor de Compliance

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA EMISSORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 0E6D1166-973E-4BA9-923D-9E4B87F51B70

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO., sociedade por ações, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") em até 3 (três) séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 24, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), **DECLARA**, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) o *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."* ("Prospecto Preliminar"), e o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."* ("Termo de Securitização") contêm e o *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A."* ("Prospecto Definitivo") conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) 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

DocuSign Envelope ID: 0E6D1166-973E-4BA9-923D-9E4B87F51B70

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;

(v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e

(vi) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.

Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

São Paulo, 5 de março de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

assinado digitalmente por Talita Crestana safeweb

_____

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: Procuradora

assinado digitalmente por Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer safeweb

_____

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Diretor de Compliance

ANEXO IX

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73D62

JUCESP PROTOCOLO
0.339.418/24-2

E. R. 001
SIMPI

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PART
CNPJ nº 19.164.554/0001-52
NIRE 35.300.458.567

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAODINÁRIA
REALIZADA EM 04 DE MARÇO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: No dia 04 de março de 2024, às 16 horas, na sede da **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em virtude da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

MESA: Presidente – Paulo Cesar Petrin e Secretária - Giovanna Zanellato Marques.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** nos termos do artigo 59, §1º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 7, parágrafo terceiro, alínea "c" do estatuto social da Companhia, a realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Companhia ("Emissão"), incluindo seus termos e condições, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), a **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.849.584/0001-77 ("One DI"), **PAULO CESAR PETRIN**, inscrito no Cadastro de Pessoa Física ("CPF") sob o nº 834.297.009-49 ("Paulo"), **MILTON GOLDFARB**, inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98 ("Milton" e, quando referidos em conjunto com a One DI, os "Fiadores") e **ONE INTERNATIONAL REALTY LP**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.105.988/0001-60 ("Garantidora", "Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo certo que os créditos imobiliários relativos às Debêntures (conforme abaixo definidas) serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora ("CRI"), em conformidade com o que vier a ser estabelecido no "*Termo de Securitização*

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73052

de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** a celebração do "*Contrato de Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", a ser celebrado por e entre a Companhia, a Securitizadora, os Fiadores e o **BANCO SAFRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente); **(iii)** a autorização aos diretores da Companhia para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e contratar os prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização e da Oferta; e **(iv)** ratificar todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, com relação às deliberações acima.

DELIBERAÇÕES: Após exame, discussão e votação das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas presentes, por unanimidade de votos e sem quaisquer objeções ou ressalvas, aprovaram e autorizaram:

(i) a Companhia a realizar a Emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão com as seguintes características:

a. Número da Emissão: Esta é a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia;

b. Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que a quantidade de séries (bem como a existência de cada Série) e a quantidade de debêntures a ser alocada na primeira série ("Debêntures da 1ª Série"), na segunda série ("Debêntures da 2ª Série") e na terceira série ("Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Debêntures da 1ª

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9974-74B5A6F73D52

Série e com as Debêntures da 2ª Série as "Debêntures") será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista do item "d" abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes"). A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Companhia e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI (a serem definidos na Escritura de Emissão). O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), com a finalidade de definir **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes;

c. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de até R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão") observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo);

d. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) Debêntures ("Quantidade de Debêntures"), observado que (i) a Quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; e (ii) na hipótese de, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-7485A6F73D52

investidores para subscrição e integralização dos CRI for inferior a 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade total de Debêntures, serão diminuídas proporcionalmente ao valor final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, a ser formalizado por meio de aditamento a Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, da Companhia ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI (a serem definidos na Escritura de Emissão), desde que observado o montante mínimo correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, no valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo");

e. Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;

f. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

g. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");

h. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definida), Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) as Debêntures da 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); (ii) as Debêntures da 2ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série"), vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030; e (iii) as Debêntures da 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e com as Datas de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, as "Datas de Vencimento");

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73D52

i. Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais e/ou ao registro perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

j. Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, previamente à emissão dos CRI;

k. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no *"Livro de Registro de Debêntures Nominativas"* da Companhia, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro de Debêntures"). Além disso, a Companhia se obriga a realizar registros no *"Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"* da Companhia em caso de transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência de Debêntures");

l. Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (a serem definidas na Escritura de Emissão), os Fiadores constituirão garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securtizadora, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas (a serem definidas na Escritura de Emissão), por fiador, nos termos do artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, obrigando-se, pela Escritura de Emissão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas (conforme a serem definidas na Escritura de Emissão), observado o limite por fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas(a serem definidas na Escritura de Emissão) ("Fiança"). As Debêntures contarão também com garantia corporativa, a ser prestada pela Garantidora em favor da Securitizadora, se comprometendo a pagar 20% (vinte por cento) das Obrigações

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73D52

Garantidas, nos termos do *"First Demand Guarantee"*, a ser celebrado entre a Garantidora e a Securitizadora ("Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira"), regido pelas leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, e observadas as limitações impostas em tal legislação, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas ("Garantia Corporativa Estrangeira" e, quando referida em conjunto com a Fiança, as "Garantias");

m. Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série não será objeto de atualização monetária;

n. Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures da 2ª Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso. A Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão;

o. Remuneração das Debêntures da 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série"). Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração das Debêntures da 1ª Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada, sem necessidade de aprovação

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F79D52

adicional por parte dos acionistas da Companhia;

p. Remuneração das Debêntures da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior valor entre "(i)" e "(ii)" a seguir **(i)** a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, das Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTN-B 28"), utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil anterior a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* acrescida exponencialmente de sobretaxa *(spread)* de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"). Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração das Debêntures da 2ª Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada, sem necessidade de aprovação adicional por parte dos acionistas da Companhia;

q. Remuneração das Debêntures da 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir: **(i)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano; e **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 3ª Série" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e a Remuneração das Debêntures da 2ª Série, "Remuneração"). Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração das Debêntures

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-7485A6F73D52

da 3ª Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada, sem necessidade de aprovação adicional por parte dos acionistas da Companhia;

r. Destinação dos Recursos: Os recursos captados pela Companhia por meio da Emissão serão destinados, pela Companhia, direta ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas ("SPEs"), na forma a ser prevista na Escritura de Emissão, para o pagamento de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, ainda não incorridos pela Companhia, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma dos imóveis de titularidade da Companhia a serem indicados na Escritura de Emissão. Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados de forma definitiva e final os recursos captados por meio das Debêntures, não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações com partes relacionadas da Companhia e/ou das SPEs;

s. Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga pela Companhia, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração");

t. Amortização das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Parcial (conforme abaixo definida), Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme abaixo definido), conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão: (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização a serem previstos na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série"); e (ii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73D52

das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização a serem previstos na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, a "Data de Amortização das Debêntures");

u. Repactuação Programada: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;

v. Aquisição Facultativa: Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Companhia;

w. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, observados os prazos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer uma das séries (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma das séries) ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do **(i)** Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Companhia será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido **(b)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (a ser definido na Escritura de Emissão), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e **(c)** de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série"); **(ii)** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Companhia será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série"): **(a)** Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série,

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73D52

conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização (a ser definida na Escritura de Emissão) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iii)** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Companhia será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série e o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o "Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"): **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-72B5A6F73D52

Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série;

x. Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário: A Companhia poderá, a qualquer tempo, na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos (a ser definido na Escritura de Emissão), realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário");

y. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), observados os prazos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, realizar a amortização extraordinária facultativa de qualquer uma das séries das Debêntures, observados os termos e condições previstos abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da **(i)** Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Companhia será equivalente: **(a)** à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª (primeira) Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade (a ser definido na Escritura de Emissão) ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, para as Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e **(b)** prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

[1] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-24B5A6F78D52

considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de Amortização e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série"); **(ii)** da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Companhia será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série"): **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa; e **(iii)** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Companhia será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série", e em conjunto com o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série e o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"): **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, até a data da efetiva amortização

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73D52

(exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(b)** o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[2], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série;

z. Oferta de Resgate Antecipado: A Companhia poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures de qualquer uma das séries ("Oferta de Resgate Antecipado"), por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, e com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de determinada série; (b) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Companhia, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, no caso dos Titulares de CRI (a serem definidos na Escritura de Emissão) optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (a ser definido na Escritura de Emissão), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (d) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Securitizadora, que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e (e) demais informações necessárias para a tomada

[2] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73D52

de decisão pelos Titulares de CRI (a serem definidos na Escritura de Emissão) e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado;

aa. Vencimento Antecipado: As Debêntures contarão com eventos de vencimento antecipado, automáticos e não automáticos, sendo certo que tais eventos, bem como os termos da declaração de vencimento antecipado, serão descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, cujos termos e condições foram apresentados aos acionistas nesta reunião e devidamente aprovados, permanecendo a minuta da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada nos registros desta reunião;

bb. Encargos Moratórios Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Companhia de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"); e

cc. Demais Características da Emissão: As demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

(ii) aprovaram a celebração do Contrato de Distribuição;

(iii) autorizaram a diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, a tomar todas e quaisquer medidas: **(1)** e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, dentre os quais a celebração de eventuais aditamentos à Escritura de Emissão (incluindo o aditamento que ratificará, em razão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), **(a)** a remuneração final das Debêntures da 1ª série; **(b)** a remuneração final das Debêntures da 2ª série; **(c)** a remuneração final das Debêntures da 3ª série; **(d)** a quantidade de Debêntures da 1ª série; **(e)** a quantidade de Debêntures da 2ª série; e **(f)** a quantidade de Debêntures da 3ª série, bem como os demais documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização; e **(2)** a formalizar e efetivar a contratação do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, da B3, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviços necessários para a Emissão, Oferta e Operação de Securitização (tais

DocuSign Envelope ID: D4D1B4D1-BBA3-4ED6-9971-74B5A6F73D52

como agente fiduciário, escriturador, banco liquidante, assessores jurídicos, e demais instituições que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização) podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos;

(iv) ratificação dos atos praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores legais devidamente constituídos, até a presente data em relação aos itens (i) a (iii) acima.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, deram por encerrada a Assembleia, depois de lavrar a presenta ata que, lida e achada conforme, foi devidamente assinada pelos presentes.

ASSINATURAS: Mesa: Paulo Cesar Petrin (Presidente); Giovanna Zanellato Marques (Secretária).

Acionistas: One International Realty L.P., One DI Empreendimentos e Participações S.A., Paulo Cesar Petrin e Milton Goldfarb.

A presente é cópia fiel da via lavrada em livro próprio.

São Paulo, 04 de março de 2024

Paulo Cesar Petrin
Presidente

Giovanna Zanellato Marques
Secretária

JUCESP
14
08 MAR 2024

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP

CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 100.988/24-6

MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL

JUCESP

JUCESP
08 03 24

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D4D1B4D1BBA34ED6997174B5A6F73D52
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: CRI One - Ata AGE Devedora (assinatura).pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 15
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Julia Laura Batista Fernandes
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
jfernandes@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 201.74.157.46

Rastreamento de registros

Status: Original
04/03/2024 20:16:56
Portador: Julia Laura Batista Fernandes
jfernandes@stoccheforbes.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Giovanna Zanellato Marques giovanna.zanellato@one-di.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 25433552861 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/03/2024 15:23:25 ID: f9dfd897-e4ff-48b3-a45f-a34ca9f3fc4f	DocuSigned by: Giovanna Zanellato Marques 6A20A1B69C3545B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 04/03/2024 20:18:40 Reenviado: 05/03/2024 09:40:55 Reenviado: 05/03/2024 12:27:30 Reenviado: 05/03/2024 13:53:53 Reenviado: 05/03/2024 14:43:34 Reenviado: 05/03/2024 15:18:46 Reenviado: 05/03/2024 15:21:36 Visualizado: 05/03/2024 15:23:25 Assinado: 05/03/2024 15:24:34
PAULO CÉSAR PETRIN paulo.petrin@one-di.com.br diretor One Desenvolvimento Imobiliário Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 83429700949 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/03/2024 10:07:35 ID: 3b36541f-6e96-4c12-b454-416030d9e83d	DocuSigned by: PAULO CÉSAR PETRIN ED5EDB4A3952488... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 04/03/2024 20:18:40 Reenviado: 05/03/2024 09:40:56 Visualizado: 05/03/2024 11:19:10 Assinado: 05/03/2024 11:20:00

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

JUCESP
NR 03 24

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	04/03/2024 20:18:40
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/03/2024 13:53:52
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/03/2024 13:53:52
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/03/2024 15:21:35
Entrega certificada	Segurança verificada	05/03/2024 11:19:10
Assinatura concluída	Segurança verificada	05/03/2024 11:20:00
Concluído	Segurança verificada	05/03/2024 15:24:36

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

JUCESP
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 02/07/2020 10:10:36
Partes concordam em: Giovanna Zanellato Marques, PAULO CESAR PETRIN

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

JUCESP
08 03 24

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

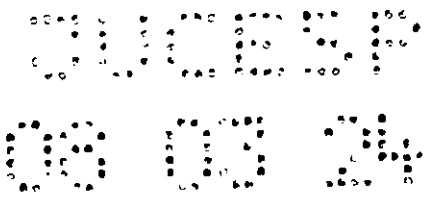
To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS



To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO X

ARS ONE DI

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8906-9BF52540278C

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
0.339.409/24-1

E. R. 001
SIMPI
06 03 24

ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ 17.849.584/0001-77
NIRE 35.227.436.295

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
EM 04 DE MARÇO DE 2024

DATA, HORÁRIO E LOCAL: No dia 04 de março de 2024, às 16 horas, na sede da **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("Sociedade"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: dispensada a convocação prévia, nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), tendo em vista a presença de sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

MESA: Presidente - Paulo Cesar Petrin e Secretária - Giovanna Zanellato Marques.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** a prestação, pela Sociedade, de garantia fidejussória ("Fiança"), de forma a garantir todas as obrigações da **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 19.164.554/0001-52 ("Emissora"), estabelecidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Sociedade, a Emissora, a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), o **PAULO CESAR PETRIN**, inscrito no Cadastro de Pessoa Física ("CPF") sob o nº 834.297.009-49 ("Paulo"), o **MILTON GOLDFARB**, inscrito no CPF sob o nº 013.341.348-98 ("Milton" e, quando referidos em conjunto com a Sociedade, os "Fiadores") e **ONE INTERNATIONAL REALTY LP**, inscrita no CNPJ sob o nº

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8086-9BF526402F0C

JUCESP
06 03 24

20.105.988/0001-60 ("Garantidora", "Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), sendo certo que os créditos imobiliários relativos às Debêntures (conforme abaixo definidas) serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 3 (três) Séries, da Securitizadora ("CRI"), em conformidade com o que vier a ser estabelecido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações"* ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** a celebração, na qualidade de interveniente anuente, do *"Contrato de Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização"*, a ser celebrado por e entre a Sociedade, a Emissora, a Securitizadora, os demais Fiadores e o **BANCO SAFRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente); **(iii)** a autorização à administração da Sociedade e seus representantes legais, para que pratiquem todos e quaisquer atos necessários ao fiel cumprimento das deliberações ora tomadas, inclusive para firmar quaisquer instrumentos, contratos e documentos relacionados aos itens (i) e (ii) acima; e **(iv)** a ratificação de todos os atos já praticados pela Sociedade e seus representantes legais para a consecução da Oferta.

DELIBERAÇÕES: Após exame, discussão e votação das matérias constantes da ordem do dia, os sócios presentes, por unanimidade de votos e sem quaisquer objeções ou ressalvas, aprovaram e autorizaram:

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF52540

JUCESP
06 03 24

(i) a prestação de Fiança, pela Sociedade, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas devidas à Securitizadora em razão **(a)** das Debêntures (conforme definido abaixo), incluindo mas não se limitando o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série (conforme definido abaixo) e das Debêntures da 3ª Série (conforme definido abaixo) ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série (conforme definido abaixo) e das Debêntures da 3ª Série (conforme definido abaixo), conforme o caso, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série (conforme definido abaixo) ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série (conforme definido abaixo), conforme o caso, Remuneração das respectivas séries e Encargos Moratórios (conforme definido abaixo); e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta pública de distribuição dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI (conforme definido abaixo), inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos, 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 e parágrafos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 conforme alterada, ("Código de Processo Civil"), nos termos do artigo 822 do Código Civil. Nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Emissão terá as seguintes características principais:

a. Número da Emissão: Esta é a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora;

b. Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF5264024DC

JUCESP
06 03 24

a quantidade de séries (bem como a existência de cada Série) e a quantidade de debêntures a ser alocada na primeira série ("Debêntures da 1ª Série"), na segunda série ("Debêntures da 2ª Série") e na terceira série ("Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e com as Debêntures da 2ª Série, as "Debêntures") será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista do item "d" abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes"). A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI (a serem definidos na Escritura de Emissão). O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), com a finalidade de definir **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes;

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8986-9BF525402BDC

JUCESP
06 03 24

c. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de até R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão") observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo);

d. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) Debêntures ("Quantidade de Debêntures"), observado que (i) a Quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; e (ii) na hipótese de, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI for inferior a 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade total de Debêntures, serão diminuídas proporcionalmente ao valor final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, a ser formalizado por meio de aditamento a Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, da Emissora ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI (a serem definidos na Escritura de Emissão), desde que observado o montante mínimo correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, no valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo");

e. Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora;

f. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

g. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8986-9BF52540FDC

JUCESP
06 03 24

h. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definida), Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) as Debêntures da 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); (ii) as Debêntures da 2ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série"), vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030; e (iii) as Debêntures da 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e com as Datas de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, as "Datas de Vencimento");

i. Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais e/ou ao registro perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

j. Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e (ii) da assinatura do

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8885-98F6254026DC

JUCESP
06 03 24

boletim de subscrição, conforme modelo a ser previsto na Escritura de Emissão, previamente à emissão dos CRI ;

k. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no *"Livro de Registro de Debêntures Nominativas"* da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro de Debêntures"). Além disso, a Emissora se obriga a realizar registros no *"Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"* da Emissora em caso de transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência de Debêntures");

l. Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (a serem definidas na Escritura de Emissão), os Fiadores constituirão garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securitizadora, limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas (a serem definidas na Escritura de Emissão), por fiador, nos termos do artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, obrigando-se, pela Escritura de Emissão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas (a serem Definidas na Escritura de Emissão) ("Fiança"). As Debêntures contarão também com garantia corporativa, a ser prestada pela Garantidora em favor da Securitizadora, se comprometendo a pagar 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, nos termos do *"First Demand Guarantee"*, a ser celebrado entre a Garantidora e a Securitizadora ("Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira"), regido pelas leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, e observadas as limitações

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ADE-4D17-9065-0B4620443FD9

JUCESP
06 03 24

impostas em tal legislação, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas ("Garantia Corporativa Estrangeira" e, quando referida em conjunto com a Fiança, as "Garantias");

m. Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série não será objeto de atualização monetária;

n. Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures da 2ª Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso. A Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série será calculada conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão;

o. Remuneração das Debêntures da 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF535402FDC

JUCESP
06 03 24

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série"). Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração das Debêntures da 1ª Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada, sem necessidade de aprovação adicional por parte dos acionistas da Emissora;

p. Remuneração das Debêntures da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior valor entre "(i)" e "(ii)" a seguir (i) a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, das Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTN-B 28"), utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil anterior a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* acrescida exponencialmente de sobretaxa *(spread)* de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"). Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração das Debêntures da 2ª Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada, sem necessidade de aprovação adicional por parte dos acionistas da Emissora;

q. Remuneração das Debêntures da 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF525402FD6

JUCESP
06 03 24

taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir: (i) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da 3ª Série" e em conjunto com a Remuneração primeira Série e a Remuneração Segunda Série, "Remuneração"). Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração das Debêntures da 3ª Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada, sem necessidade de aprovação adicional por parte dos acionistas da Emissora;

r. Destinação dos Recursos: Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão destinados, pela Emissora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas ("SPEs"), na forma a ser prevista na Escritura de Emissão, para o pagamento de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, ainda não incorridos pela Emissora, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma dos imóveis de titularidade da Emissora a serem indicados na Escritura de Emissão. Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados de forma definitiva e final os recursos captados por meio das Debêntures, não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações com partes relacionadas da Emissora e/ou das SPEs;

s. Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF525402FDC

JUCESP
06 03 24

Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga pela Emissora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração");

t. Amortização das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial (conforme abaixo definida), Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário (conforme abaixo definido), conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão: (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização a serem previstos na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série"); e (ii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, será amortizado nas datas e percentuais de amortização a serem previstos na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série, a "Data de Amortização das Debêntures");

u. Repactuação Programada: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;

v. Aquisição Facultativa: Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF525402FDC

JUCESP
06 03 24

Emissora;

w. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, observados os prazos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer uma das séries (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma das séries) ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do **(i)** Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido **(b)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (a ser definido na Escritura de Emissão), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e **(c)** de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série"); **(ii)** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série"): **(a)** Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF525402FDC

JUCESP
06 03 24

Primeira Integralização (a ser definida na Escritura de Emissão) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iii)** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série e o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, o "Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"): **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo resgate (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros

DocuSign Envelope ID: 2070FF25-8ADE-4017-8985-9BF526402FDC

JUCESP
06 03 24

acréscimos, se houver; ou **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 3ª Série;

x. Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário: A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos (a ser definido na Escritura de Emissão), realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário");

y. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), observados os prazos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, realizar a amortização extraordinária facultativa de qualquer uma das séries das Debêntures, observados os termos e condições previstos abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da (i) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série, o valor

[1] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-0985-9BF525402FDC

JUCESP
06 03 24

devido pela Emissora será equivalente: **(a)** à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª (primeira) Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade (a ser definido na Escritura de Emissão) ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, para as Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, e **(b)** prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de Amortização e a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série"); **(ii)** da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série"): **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(b)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, e dos Encargos

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF525402FDC

JUCESP
06 03 24

Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, na data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de Amortização Extraordinária Facultativa; e **(iii)** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série", e em conjunto com o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série e o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série, o "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"): **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série, até a data da efetiva amortização (exclusive) e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver; ou **(b)** o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, e dos Encargos Moratórios de eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se houver, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF525402FDC

JUCESP
06 03 24

página na internet[2], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 3ª Série;

z. Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures de qualquer uma das séries ("Oferta de Resgate Antecipado"), por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, e com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de determinada série; (b) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo, devendo constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, no caso dos Titulares de CRI (a serem definidos na Escritura de Emissão) optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (a ser definido na Escritura de Emissão), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (d) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Securitizadora, que deverá ser um Dia Útil e, que não poderá exceder 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e (e) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI (a serem definidos na Escritura de Emissão) e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado;

[2] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-0ABE-4B17-8986-9BF525402FDC

JUCESP
06 03 24

aa. Vencimento Antecipado: As Debêntures contarão com eventos de vencimento antecipado, automáticos e não automáticos, sendo certo que tais eventos, bem como os termos da declaração de vencimento antecipado, serão descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, cujos termos e condições foram apresentados aos sócios nesta reunião e devidamente aprovados, permanecendo a minuta da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada nos registros desta reunião;

bb. Encargos Moratórios Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"); e

cc. Demais Características da Emissão: As demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

(ii) Aprovaram a celebração, na qualidade de interveniente anuente, do Contrato de Distribuição;

(iii) Aprovaram a autorização aos administradores da Sociedade e seus representantes legais para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário em conexão com as deliberações acima, ratificando-se os atos até então praticados.

(iv) Aprovaram a ratificação de todos os atos já praticados pela Sociedade e seus

DocuSign Envelope ID: 2B79FF25-6ABE-4B17-8985-9BF525402FDC

JUCESP
06 03 24

representantes legais para a consecução da Oferta e da Operação de Securitização.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, deram por encerrada a Reunião de Sócios, depois de lavrar a presenta ata que, lida e achada conforme, foi devidamente assinada pelos presentes.

ASSINATURAS: Mesa: Paulo Cesar Petrin (Presidente); Giovanna Zanellato Marques (Secretária).

A presente é cópia fiel da via lavrada em livro próprio.

São Paulo, 04 de março de 2024

PAULO CESAR PETRIN
Presidente

GIOVANNA ZANELLATO MARQUES
Secretária

SÓCIOS:

PAULO CESAR PETRIN

MILTON GOLDFARB

JUCESP
06 MAR 2024
SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 94.304/24-5
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

JUCESP

06 03 24

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 2B79FF256ABE4B1769859BF525402FDC
Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI One - Ata ARS Fiadora (assinatura).pdf

Envelope fonte:
Documentar páginas: 19
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 4
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Julia Laura Batista Fernandes
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
jfernandes@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 201.74.157.46

Rastreamento de registros

Status: Original
04/03/2024 20:18:48

Portador: Julia Laura Batista Fernandes
jfernandes@stoccheforbes.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Giovanna Zanellato Marques giovanna.zanellato@one-di.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 25433552861 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/03/2024 12:36:13 ID: 9a8552d8-4a42-4415-a4ae-517ef8ab1f05	DocuSigned by: Giovanna Zanellato Marques 8A20A1B68C3545B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 04/03/2024 20:20:58 Reenviado: 05/03/2024 09:40:58 Reenviado: 05/03/2024 12:27:37 Reenviado: 05/03/2024 13:53:26 Reenviado: 05/03/2024 14:43:37 Reenviado: 05/03/2024 15:18:44 Reenviado: 05/03/2024 15:21:04 Visualizado: 05/03/2024 15:31:29 Assinado: 05/03/2024 15:33:32
Milton Goldfarb milton.goldfarb@one-di.com.br X Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 01334134898 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/03/2024 21:50:42 ID: e73423d7-e117-4626-bfb6-99c6999635da	DocuSigned by: Milton Goldfarb B70C5AB81267488... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 04/03/2024 20:20:59 Reenviado: 05/03/2024 09:40:59 Visualizado: 05/03/2024 11:25:23 Assinado: 05/03/2024 11:26:08
PAULO CÉSAR PETRIN paulo.petrin@one-di.com.br diretor One Desenvolvimento Imobiliário Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 83429700949 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/03/2024 10:07:35 ID: 3b36541f-6e96-4c12-b454-416030d9e83d	DocuSigned by: PAULO CÉSAR PETRIN ED5E0B4A396249B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 04/03/2024 20:20:58 Reenviado: 05/03/2024 09:41:00 Visualizado: 05/03/2024 10:07:35 Assinado: 05/03/2024 11:18:55

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	04/03/2024 20:20:59
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/03/2024 13:53:25
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/03/2024 13:53:25
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/03/2024 15:21:03
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/03/2024 15:21:03
Entrega certificada	Segurança verificada	05/03/2024 10:07:35
Assinatura concluída	Segurança verificada	05/03/2024 11:18:55
Concluído	Segurança verificada	05/03/2024 15:33:34

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 02/07/2020 10:16:46
Partes concordam em: Giovanna Zanellato Marques, Milton Goldfarb, PAULO CÉSAR PETRIN

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

JUCESP

08 03 24

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

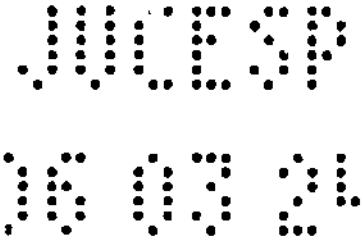
To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS



To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO XI

CONTRATO SOCIAL DA ONE DI

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Indústria e Comércio Exterior
Ministério do Comércio - DNRC
Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

Capa do Requerimento

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 282.619/14-8
FLÁVIA REGINA BRITO
SECRETÁRIA GERAL EM EXERCÍCIO

JUCESP

JUNTA COMERCIAL 18 JUL. 2014 PROTOCOLO

SINGULAR

CONVÊ

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEFERIDO
21 JUL. 2014
Juliano Aziz Miras
Assessor Técnico de Registro Público
RG.: 29.266.115-8

SEQ. DOC.
1
1

JUCESP PROTOCOLO
0.654.577/14-6

277

JUNTA COMERC
18 JUL. 201
PROTOCOLO

DBE OK

DATADOR

DADOS CADASTRAIS

14785 1ª EXIGÊNCIA - Protocolo : 0.621.354/14-4 CADASTRADO PELA JUCESP	NIRE DA SEDE 3522743629-5	CNPJ DA SEDE 17.849.584/0001-77

ATO(S)
Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;

NOME EMPRESARIAL
ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

LOGRADOURO	NÚMERO
Rua Tabapuã	81

COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO	CEP	CÓDIGO DO MUNICÍPIO
15º andar, sala GT 12	Itaim Bibi	04533-010	5433

MUNICÍPIO	UF
São Paulo	SP

CORREIO ELETRÔNICO	TELEFONE

NOME DO ADVOGADO	N. OAB	U.F.

VALORES RECOLHIDOS		IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA EMPRESA		
DARE	54,00	NOME:	PAULO CESAR PETRIN (Administrador)	
DARF	21,00	ASSINATURA:	DATA ASSINATURA:	14/07/2014

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

Controle Internet
014727140-1

SEM VALOR DE CERTIDÃO

CONVÊNIO CIESP

JUCESP
22 07 14
22

Visto Conferido
RG: 29.293.215-8

2ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
DA ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

NIRE 35.227.436.295
CNPJ/MF n° 17.849.584/0001-77

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo identificadas:

PAULO CESAR PETRIN, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de identidade RG nº 24.653.700-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 834.297.009-49, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar ("Paulo"); e

MILTON GOLDFARB, brasileiro, solteiro, economista, portador da Cédula de identidade RG nº 5.571.928 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.341.348-98, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar ("Milton");

únicos sócios da **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15o andar, sala GT 12, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.849.584/0001-77, e com seus atos societários devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.227.436.295 ("Sociedade");

têm entre si, justo e contratado, alterar o Contrato Social da Sociedade atualmente em vigor, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 Os sócios resolvem aumentar o capital social da Sociedade de R$ 1.000,00 (um mil reais) para R$ 33.001.000,00 (trinta e três milhões e mil reais), um aumento, portanto, no valor total de R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), a ser totalmente subscrito pelos sócios Paulo e Milton, acima qualificados, e integralizado em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, em moeda corrente nacional, na seguinte proporção: (a) o sócio Paulo subscreverá 9.899.800 (nove milhões oitocentas e noventa e nove mil e oitocentas) quotas com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, no valor total de R$ 9.899.800,00 (nove milhões oitocentos e noventa e nove mil e oitocentos reais) e (ii) o sócio Milton subscreverá 23.100.200 (vinte e três milhões cem mil e duzentas) quotas com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, no valor total de R$ 23.100.200,00 (vinte e três milhões cem mil e duzentos reais).

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
22 07 14
22



2. Em virtude da deliberação acima, os sócios decidem alterar a Cláusula 4º do Contrato Social da Sociedade, o qual passa a vigorar com a seguinte nova redação:

CLÁUSULA QUARTA – CAPITAL SOCIAL

O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional é de R$ 33.001.000,00 (trinta e três milhões e mil reais), dividido em 33.001.000 (trinta e três milhões e mil) quotas, com o valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, assim distribuídas entre os sócios-quotistas:

SÓCIO	***QUOTAS***	***VALOR INTEGRALIZADO***	***VALOR SUBSCRITO***
MILTON GOLDFARB	*23.100.700*	*R$ 500,00*	*R$ 23.100.200,00*
PAULO CESAR PETRIN	*9.900.300*	*R$ 500,00*	*R$ 9.899.800,00*
TOTAL	*33.001.000*	*R$ 1.000,00*	*R$ 33.00.000,00*

Parágrafo Único *– O valor de R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) correspondente a 33.000.000 (trinta e três milhões) de quotas subscritas e não integralizadas será pago em moeda corrente nacional dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de 13 de junho de 2014.*

3. Por fim, resolvem os sócios consolidar o Contrato Social da Sociedade, o qual passa a vigorar, a partir da presente data, com a seguinte nova redação:

(Espaço intencionalmente deixado em branco)

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP

22 07 14

22

Visto
Conferido
RG: 2[illegible].115-8

SEM VALOR DE CERTIDÃO

CONTRATO SOCIAL DA
ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DENOMINAÇÃO SOCIAL

A sociedade empresária girará sob o nome de **ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("Sociedade")

CLÁUSULA SEGUNDA – SEDE SOCIAL

A Sociedade terá a sua sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15° andar, sala GT 12.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETIVO SOCIAL

A Sociedade terá como objetivo social:

(i) incorporação imobiliária e venda de imóveis próprios; e

(ii) participação em outras sociedades, como sócia, quotista ou acionista, no país ou no exterior.

CLÁUSULA QUARTA – CAPITAL SOCIAL

O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente do país é de R$ 33.001.000,00 (trinta e três milhões e mil reais), dividido em 33.001.000 (trinta e três milhões e mil) quotas, com o valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, assim distribuídas entre os sócios-quotistas:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR INTEGRALIZADO	VALOR SUBSCRITO
MILTON GOLDFARB	23.100.700	R$ 500,00	R$ 23.100.200,00
PAULO CESAR PETRIN	9.900.300	R$ 500,00	R$ 9.899.800,00
TOTAL	33.001.000	R$ 1.000,00	R$ 33.00.000,00

JUCESP
22 07 14
22

Visto
Conferido
RG: 29.[illegible]3/15-8

Parágrafo Único – O valor de R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) correspondente a 33.000.000 (trinta e três milhões) de quotas subscritas e não integralizadas será pago dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de 13 de junho de 2014.

CLÁUSULA QUINTA – RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS

A responsabilidade dos sócios será restrita ao valor de suas quotas, e os mesmos respondem solidariamente pela integralização do capital.

CLÁUSULA SEXTA – PRAZO DE DURAÇÃO

A Sociedade iniciará as suas atividades a partir da data de assinatura do presente contrato, e o seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

CLÁUSULA SÉTIMA – CESSÃO DE QUOTAS

As quotas serão indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos demais sócios, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço, direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA OITAVA – ADMINISTRAÇÃO

A Sociedade será administrada por 2 (dois) Administradores, todos pessoas naturais residentes no País, eleitos por prazo indeterminado e destituíveis a qualquer tempo, e dispensados de caução.

Parágrafo Primeiro – Em caso de ausência ou impedimento temporário, ou vacância de qualquer um dos Administradores, os sócios-quotistas deverão se reunir para eleger um substituto para completar o mandato do Administrador ausente, impedido ou vacante.

Parágrafo Segundo – A Sociedade será obrigatoriamente representada por 1 (um) dos Administradores ou por 1 (um) Administrador com 1 (um) procurador, ou por 2 (dois) procuradores, sendo os procuradores da Sociedade constituídos na forma dos Parágrafos Terceiro a Quinto deste artigo.

4

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
22 07 14
22

Visto
Conferido
RG: 2[illegible]11F-8

Parágrafo Terceiro – A Sociedade poderá indicar Procuradores, os quais serão nomeados por procuração subscrita por 1 (um) Administrador, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano, na qual serão expressamente especificados os poderes outorgados e os casos de representação isolada, sob pena de invalidade da procuração.

Parágrafo Quarto - As procurações "ad judicia" da Sociedade serão subscritas por 1 (um) Administrador e outorgadas por prazo indeterminado.

Parágrafo Quinto – A representação da Sociedade em juízo, para receber citação ou notificação, prestar depoimento pessoal ou atos análogos, caberá a qualquer dos Administradores ou um procurador nomeado pela Sociedade em procuração subscrita na forma do Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Sexto – Os Administradores reunir-se-ão sempre que convocados por quaisquer de seus membros, e das reuniões de Administradores será lavrada ata em livro próprio, assinada pelos presentes. As reuniões serão realizadas na sede social.

Parágrafo Sétimo – Os avisos de convocação indicarão a ordem do dia e deverão ser entregues aos administradores com 7 (sete) dias, no mínimo, de antecedência, dispensada a observância dessa formalidade quando a reunião contar com a presença da totalidade dos Administradores. Os avisos serão enviados aos Administradores por fax e/ou por e-mail.

Parágrafo Oitavo – As deliberações dos Administradores serão tomadas pelo voto de, no mínimo, metade dos membros da Administração.

Parágrafo Nono – Os Administradores, observadas as normas deste Contrato Social, terão amplos poderes de administração e representação da Sociedade, competindo-lhes atuar em nome desta e no sentido da consecução dos objetivos sociais, podendo inclusive, constituir obrigações para a Companhia como prestar fiança ou conceder aval, para controladoras, controladas ou subsidiárias.

Parágrafo Décimo - Neste ato os sócios-quotistas nomeiam para os cargos de Administradores ***Milton Goldfarb***, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº 5.571.928-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 013.341.348-98; e ***Paulo César Petrin***, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 24.653.700-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 834.297.009-49, ambos

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
22 07 14
22

Visto
Conferido
RG: 29 2[illegible]-8

residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar.

CLÁUSULA NONA – EXERCÍCIO SOCIAL

O exercício social iniciará em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que serão levantadas as demonstrações financeiras exigíveis. Ao término de cada exercício social, proceder-se-á à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios-quotistas, na proporção das suas quotas, os lucros ou prejuízos apurados. Os lucros terão a destinação determinada pelos sócios-quotistas, e os prejuízos reduzirão os lucros acumulados ou serão acumulados para compensação em exercícios futuros.

Parágrafo Único – A Sociedade poderá, por deliberação de sócios-quotistas: (a) distribuir dividendos com base nos lucros acumulados e nas reservas de lucros existentes no último balanço semestral ou anual levantado pela Sociedade; (b) levantar balanços em períodos menores e distribuir dividendos com base nos resultados apurados nos mesmos; e (c) independentemente de balanço, se facultado pela legislação pertinente, distribuir resultados apurados de outra forma.

CLÁUSULA DÉCIMA – DELIBERAÇÕES SOCIAIS

As deliberações sociais serão tomadas em reunião de sócios-quotistas. Estas poderão ser convocadas por qualquer dos sócios que representem pelo menos 5% (cinco por cento) do capital social. Todas as deliberações dos sócios sobre as matérias deverão ser tomadas pelos votos correspondentes a, no mínimo, 75% (setenta e cinco) do capital social.

Parágrafo Primeiro – As formalidades de convocação para reuniões serão dispensadas, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Segundo – As reuniões tornam-se dispensáveis quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto delas.

Parágrafo Terceiro – Fica dispensado o arquivamento das atas de reuniões de sócios-quotistas no órgão de Registro de Empresas competente, sempre que a lei assim permitir.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
22 07 14
22

Visto Conferido
RG: 29.783.116-8

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

A dissolução e/ou a liquidação da Sociedade ocorrerá nos casos previstos em lei ou será deliberada pelos sócios-quotistas que representem 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, que deverão indicar o liquidante, sendo os haveres da Sociedade empregados na liquidação das obrigações sociais.

Parágrafo Único – A falência, a extinção e/ou a cessação das atividades do sócio-quotista que detém a maioria das quotas importará na automática dissolução da Sociedade. No caso de retirada ou exclusão de qualquer outro sócio-quotista, o sócio majoritário deliberará sobre a manutenção da Sociedade, podendo optar por dissolvê-la.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Os casos omissos deste Contrato reger-se-ão, pela Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Subsidiariamente, este contrato rege-se pelas disposições da lei das sociedades anônimas.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – FORO

Para todas as questões oriundas deste contrato fica, desde já, expressamente eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Ora investidos nos respectivos cargos, os Administradores declararam, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação

7

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
22 07 14
22

Visto
Conferido
RG: 29.283.172-8

criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Os sócios assinam este instrumento em 3 (três) vias de conteúdo idêntico e de um só efeito, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 13 de junho de 2014.

PAULO CESAR PETRIN

MILTON GOLDFARB

Testemunhas:

1. _____
Nome: Jailson Marcolino Guilherme Alves
RG: 42.776.399-X
CPF: 309.159.098-47

2. _____
Nome: Marilda Oliveira da Silva
RG: 15.449.712-5
CPF: 039.774.668-79

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
22 JUL. 2014
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLÁVIA REGINA BRITTO
SECRETÁRIA GERAL EM EXERCÍCIO
282.619/14-8
JUCESP

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP

22.07.14

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- **Junta Comercial do Estado de São Paulo**

CÓDIGO DE ACESSO
SP.17.96.15.17 - 17.849.584.000.177

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	**17.849.584/0001-77**

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

202 Alteração da pessoa física responsável perante o CNPJ - 26/06/2014
247 Alteração de capital social - 26/06/2014
Quadro de Sócios e Administradores - QSA

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

■ FCPJ ■ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

■ Responsável ☐ Preposto

NOME	CPF
PAULO CESAR PETRIN	**834.297.009-49**

LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)
	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO DA UNIDADE CADASTRADORA

21 JUL. 2014

Juliano Aziz Miras
Assessor Técnico de Registro Público
RG.: 29.282.115-8

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.183, de 19 de agosto de 2011

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional de Registro do Comércio - DNRC
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

Capa do Requerimento

DATADOR

JUNTA COMERCIAL
10 JUL. 14
PROTOCOLO

SINGULAR

CONVÊNIO CIESP

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
11 JUL. 2014
Juliano Aziz Miras
Assessor Técnico de Registro Público
RG.: 29.285.115-8

SEQ. DOC.
1
1

JUCESP PROTOCOLO
0.621.354/14-4

JUNTA COME
10 JUL.
PROTOC

DADOS CADASTRAIS

	NIRE DA SEDE	CNPJ DA SEDE
146167 SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR	3522743629-5	17.849.584/0001-77

ATO(S)
Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;

NOME EMPRESARIAL
ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

LOGRADOURO	NÚMERO
Rua Tabapuã	81

COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO	CEP	CÓDIGO DO MUNICIPIO
15º andar, sala GT 12	Itaim Bibi	04533-010	5433

MUNICÍPIO	UF
São Paulo	SP

CORREIO ELETRÔNICO	TELEFONE

NOME DO ADVOGADO	N. OAB	U.F.

VALORES RECOLHIDOS		IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA EMPRESA	
DARE	54,00	NOME:	PAULO CESAR PETRIN (Administrador)
DARF	21,00	ASSINATURA:	DATA ASSINATURA: 26/06/2014

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

Controle Internet
014639347-3

SEM VALOR DE CERTIDÃO

O Retificante se valer da Subscrito dos Bônus como Valor integralizado.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

ANEXO XII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

como emissora das CCI:

(1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante").

Resolvem a Emitente e a Instituição Custodiante celebrar o presente *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Devedora (conforme definido abaixo) emitirá até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de até R$187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que respeitado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo);

(ii) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), deseja emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante ("CCI");

(iii) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários com

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 e seu parágrafo único, da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo);

(iv) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários em 3 (três) séries, da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Securitização", respectivamente);

(v) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.1430 (conforme definido abaixo), e normativos da CVM, em especial da Resolução CVM 60, em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização ("Emissão");

(vi) os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e

(vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA I
DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM (conforme definido abaixo);
"CCI"	Significa, em conjunto, a CCI 1ª Série, a CCI 2ª Série, a CCI 3ª Série;

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

"CCI 1ª Série":	Significa que a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los;
"CCI 2ª Série"	Significa que a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los;
"CCI 3ª Série"	Significa que a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 3ª Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los;
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
"Código de Processo Civil"	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"Conta Centralizadora"	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente n.º 45043-0, agência n.º 3100-5, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº 341) de titularidade da Securitizadora;
"Coordenador Líder"	Significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28;
"Créditos Imobiliários"	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
"Créditos Imobiliários 1ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

de Emissão de Debêntures.

"Créditos Imobiliários 2ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários 3ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI"	Significam os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando referidos em conjunto;
"CRI 1ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série;
"CRI 2ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

	2ª Série;
"CRI 3ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 3ª Série;
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão das Debêntures"	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de março de 2024;
"Debêntures"	Significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto;
"Debêntures da 1ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 1ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;
"Debêntures da 2ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 2ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;
"Debêntures da 3ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 3ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, cuja quantidade será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;
"Devedora"	Significa a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.164.554/0001-52;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais;
"Escritura de	Significa este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária,*

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

Emissão de CCI"	*em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural*";
"Escritura de Emissão de Debêntures"	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024, e seus eventuais aditamentos, entre a Emitente e a Devedora;
"Instituição Custodiante"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"Lei nº 10.931"	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 14.430"	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Leis Anticorrupção"	Significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010;*
"Montante Mínimo"	Significa 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, no valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Oferta"	Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160;
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emitente, administrado pela Emitente, composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** pelo Fundo de

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

	Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); **(iii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme estabelecido nos Documentos da Securitização (conforme definido no Termo de Securitização); **(iv)** pelos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; **(vi)** pelos recursos decorrentes da excussão das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e **(vi)** pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emitente e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI;
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do "*Contrato de Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", que o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com a finalidade de definir **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), observado o disposto no termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes;
"Resolução CVM 60"	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160"	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Securitizadora" ou "Emitente"	Significa a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
"Sistema de Negociação"	Conforme definido na Cláusula 3.6 abaixo desta Escritura de Emissão de CCI;

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

"Sistema de Vasos Comunicantes"	Conforme definido na Cláusula 3.1 abaixo desta Escritura de Emissão de CCI;
"Termo de Securitização"	o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos ("Agente Fiduciário").
"Titular da CCI"	O titular de qualquer uma das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.

CLÁUSULA II
OBJETO

2.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 1ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série oriundos das Debêntures da 1ª Série ("Anexo I"); **(ii)** conforme descrita no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 2ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série oriundos das Debêntures da 2ª Série ("Anexo II"); e **(iii)** conforme descrita no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 3ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série oriundos das Debêntures da 3ª Série ("Anexo III").

CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Série e Número. A presente emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo a CCI 1ª Série de número 001, conforme previsto no **Anexo I** à esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 2ª Série de número 002, conforme previsto no **Anexo II** à esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI 3ª Série de número 003, conforme previsto no **Anexo III** à esta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. A quantidade de séries (bem como a existência de cada série) e a quantidade de Debêntures será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries e, consequentemente, a quantidade de CCI, deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures e, consequentemente, de CCI, prevista na Cláusula 3.2 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures e, consequentemente, de CCI, alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures e de CCI objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes").

3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI será de R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Total da Emissão das CCI"), observado o disposto nas Cláusulas abaixo:

3.2.1. O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, poderão ser diminuídos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que observado o Montante Mínimo correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

3.2.2. Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, previsto na Cláusula 3.2 acima, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, sendo certo que tal diminuição será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2.3. Após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, serão identificados o valor total de cada CCI.

3.3. Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emite 3 (três) CCI integrais para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1ª Série, decorrentes das Debêntures da 1ª Série, **(ii)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 2ª Série, decorrentes das Debêntures da 2ª Série, e **(iii)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3ª Série, decorrentes das Debêntures da 3ª Série, observado o disposto nas Cláusulas 3.1 acima 3.2 acima acima.

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

3.3.1. A quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.4. Condições da Emissão e Custódia. As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações previstas no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III**, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5. Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

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, sendo certo

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

que, uma vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o valor nominal unitário ou o valor nominal unitário atualizado, conforme o caso, será pago nas datas previstas no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Forma. As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série não serão atualizados monetariamente. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da 2ª Série e, por consequência, a CCI 2ª Série serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1.1. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.2. A remuneração final e a quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, anteriormente a primeira data de integralização das Debêntures, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.11. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta Centralizadora.

3.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto no

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

Anexo I, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Multas e Penalidades. As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previstas no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14. Vencimento Antecipado. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Resgate Antecipado Facultativo Total. Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.16. Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário. Na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) poderá haver a realização do resgate antecipado da totalidade das CCI (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento das CCI, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate.

3.17. Amortização Extraordinária Facultativa. Poderá haver amortização antecipada de qualquer uma das CCI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, a exclusivo critério da Devedora, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026.

3.18. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.20. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

3.21. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI 1ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série, como lastro na emissão dos CRI 1ª Série, **(ii)** a CCI 2ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série, como lastro na emissão dos CRI 2ª Série, e **(iii)** a CCI 3ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 3ª Série, como lastro na emissão dos CRI 3ª Série.

3.22. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e eventual cancelamento das Debêntures, em razão do não exercício da opção do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA IV
GARANTIAS

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária**.** Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA V
DESPESAS

5.1. Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga a arcar diretamente com as despesas, na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), por cada CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

(ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, (i) parcela única de implantação no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) sendo devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e (ii) remuneração anual, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.3. As parcelas citadas nos itens "i" e "ii" da Cláusula 5.2. acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

5.5. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emitente com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI**.**

5.6. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.7. As parcelas dos honorários da Instituição Custodiante poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante, incluindo, mas não se limitando a, VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.595.680/0001-36.

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

5.8. 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.

5.9. A remuneração recorrente da Instituição Custodiante será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas da Instituição Custodiante no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração da Instituição Custodiante.

CLÁUSULA VI
OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Obrigações da Emitente. A Emitente declara e garante expressamente, neste ato, que:

(a) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;

(b) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(c) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(d) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

(e) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(f) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2. Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o registro e depósito na conta da Securitizadora das CCI no Sistema de Negociação da B3, após o recebimento de todas as informações necessárias ao lançamento

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures; e

(d) na forma do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração desse registro constante do Termo de Securitização.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Securitização (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA VII
COMUNICAÇÕES

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

7.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se.

(i) *para a Emitente:*

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
São Paulo – SP, CEP 05501-900
At: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza / Pedro Paulo Farme D'Amoed Fernandes de Oliveira
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br

7.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas à Instituição Custodiante ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pela Instituição Custodiante em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

7.4. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma.

7.5. "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pela Instituição Custodiante em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emitente e a Instituição Custodiante.

8.2.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos documentos da operação; (v) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (vi) alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Oferta, desde que tais modificações não (a) acarretem

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias; ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuízo adicional para a Emitente.

8.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Securitização.

8.6. A Emitente e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.8. A Emitente e a Instituição Custodiante declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) 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; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9. A Emitente e a Instituição Custodiante concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2022, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, de 27 de julho de 2021, conforme em vigor, esta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão de CCI, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

8.9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA IX
LEI DE REGÊNCIA

9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA X
FORO

10.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 4 de março de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries sob a Forma Escritural", celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



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



Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Procurador



Nome: Francielle Viana
Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
131E12701175497...

Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
CPF: 419.395.988-00

DocuSigned by:
Giovanna Zanellato Marques
8A20A1B68C3545B...

Nome: Giovanna Zanellato Marques
CPF: 254.335.528-61

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

ANEXO I

CCI 1ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de março de 2024 ("Data de Emissão")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Virgo Companhia de Securitização**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207							
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215,							
Complemento	4º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. Devedora							
Razão Social: **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**							
CNPJ: 19.164.554/0001-52							
Endereço: Tabapuã, n.º 81, 15º andar							
Complemento	sala JV	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010
4. Título							

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de Debêntures, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da 1ª Série"), observado o disposto nas Cláusulas 4.11 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.
5. Valor dos Créditos Imobiliários
A ser definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.2. a 3.3. do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) séries, sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI").
6. Identificação dos Empreendimentos:
Indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
7. Condições da Emissão

Prazo e Data de Vencimento	1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários 1ª Série não serão atualizados monetariamente.
Remuneração	Sobre os Créditos Imobiliários 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 4.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures**,** resgate

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

	antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão de CCI e no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série será paga pela Devedora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de CCI (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série").
Encargos Moratórios:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

ANEXO II

CCI 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de março de 2024 ("Data de Emissão")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	2ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Virgo Companhia de Securitização**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207							
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215,							
Complemento	4º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. Devedora							
Razão Social: **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**							
CNPJ: 19.164.554/0001-52							
Endereço: Tabapuã, n.º 81, 15º andar							
Complemento	sala JV	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010
4. Título							

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de Debêntures, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da 2ª Série"), observado o disposto nas Cláusulas 4.11 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
A ser definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.2. a 3.3. do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) séries, sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. Identificação dos Empreendimentos:	
Indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários 2ª Série serão atualizados monetariamente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização dos Créditos Imobiliários 2ª Série até a integral liquidação dos Créditos Imobiliários 2ª Série, 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, sendo que o produto da Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários 2ª Série, a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.13. da Escritura de Emissão de Debêntures.
Remuneração	Sobre os Créditos Imobiliários 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior valor entre "(i)" e "(ii)" a seguir **(i)** a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

	dois) Dias Úteis, das Notas do Tesouro Nacional – Série B, com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTN-B 28"), utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (https://www.anbima.com.br), no fechamento do Dia Útil anterior a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* acrescida exponencialmente de sobretaxa *(spread)* de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série, "Remuneração"), incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 4.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures**,** resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão de CCI e no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série será paga pela Devedora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de CCI (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série").
Encargos Moratórios:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

	Debêntures.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

ANEXO III

Cédula de Crédito Imobiliário								Data de Emissão: 15 de março de 2024 ("Data de Emissão")
Local de Emissão: São Paulo - SP.								
Série	3ª	Número	3	Tipo de CCI	Integral			
1. Emitente								
Razão Social: **Virgo Companhia de Securitização**								
CNPJ: 08.769.451/0001-08								
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207								
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900	
2. Instituição Custodiante								
Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**								
CNPJ: 22.610.500/0001-88								
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215,								
Complemento	4º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
3. Devedora								
Razão Social: **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**								
CNPJ: 19.164.554/0001-52								
Endereço: Tabapuã, n.º 81, 15º andar								
Complemento	sala JV	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010	
4. Título								

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão de Debêntures, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da 3ª Série"), observado o disposto nas Cláusulas 4.11 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2. a 3.3. do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) séries, sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. Identificação dos Empreendimentos:	
Indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários 3ª Série não serão atualizados monetariamente.
Remuneração	Sobre os Créditos Imobiliários 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir: **(i)** percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano; e **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3ª Série"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3ª Série será

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

	calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 4.14.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures**,** resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão de CCI e no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3ª Série será paga pela Devedora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de CCI (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3ª Série").
Encargos Moratórios:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

ANEXO IV

Cronograma de Pagamento da Remuneração

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 1ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	33,3333%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	50,0000%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 2ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 16C652FB-4DBE-4689-B9DA-5FF24740EF4B

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 3ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

como emissora das CCI:

(1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante").

Resolvem a Emitente e a Instituição Custodiante celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Aditamento a Escritura de Emissão de CCI"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

Considerando que:

(A) a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.164.554/0001-52 ("Devedora") emitiu, incialmente, 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Inicial da Emissão das Debêntures"), observado que o Valor Total da Emissão poderia ser diminuído após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que respeitado o Montante Mínimo (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI);

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

(B) a Securitizadora realizou a vinculação dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários em 3 (três) séries, da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Securitização", respectivamente), em 04 de março de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural,* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a Emitente emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, sendo **(i)** "CCI 1ª Série", representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); **(ii)** "CCI 2ª Série", representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e **(iii)** "CCI 3ª Série", representativa dos Créditos Imobiliários 3ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), e, quando em conjunto com a CCI 1ª Série, a CCI 2ª Série e a CCI 3ª Série, as "CCI", sendo a Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

(C) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), com valor principal de, inicialmente, R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures,

(D) considerando o disposto no item (C) acima, para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, foi adquirida pela Emitente mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu anteriormente à efetiva emissão dos CRI;

(E) em 20 de março de 2024, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), previsto no Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização), sem lotes mínimos ou máximos, que definiu: **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures, considerando o não exercício do Lote Adicional, observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, a quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes ("Procedimento de *Bookbuilding*");

(F) considerando a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão refletidas, por meio deste Aditamento a definição **(i)** do número de séries dos CRI, e,

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

consequentemente, do número de séries das Debêntures; **(ii)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), de modo que o Valor Total da Emissão das Debêntures passou a corresponder a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures"); **(iii)** da quantidade de CRI emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iv)** da taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(G) tendo em vista que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, as Partes resolvem celebrar o presente Aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar as respectivas alterações correlatas incluindo os ajustes necessários aos Anexos I, II e III da Escritura de Emissão de CCI, bem como consolidar a Escritura de Emissão de CCI nos termos do Anexo A do presente Aditamento; e

(H) as Partes desejam implementar as alterações realizadas na Escritura de Emissão de CCI, em decorrência deste Aditamento, previamente ao registro da Oferta na CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emitente ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme Cláusula 3.10.2 da Escritura de Emissão de CCI.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar este Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DAS DEFINIÇÕES

1.1 Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo, estejam no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído na Escritura de Emissão de CCI.

2 DAS ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1 Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes resolvem alterar **(i)** os Considerandos da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** a Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão de CCI de modo a alterar a definição de "Créditos Imobiliários", "CCI 1ª Série", "CCI 2ª Série" , "CCI 3ª Série" , "Debêntures da 1ª Série" , "Debêntures da 2ª Série" , "Debêntures da 3ª Série", "Valor Total da Emissão das Debêntures" e incluir as definições "Valor Inicial da Emissão das Debêntures", "Valor Total da Emissão das Debêntures", "Valor Inicial da Emissão das CCI" e

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

"Valor Final de Emissão das CCI"; **(iii)** as Cláusulas 2.1, 3.1, 3.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3,,3.3, 3.9, 3.10.2 e 3.19 da Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** os Anexos I, II e III da Escritura de Emissão de CCI, de modo que referidas Cláusulas e Anexos da Escritura de Emissão de CCI passarão a viger conforme versão consolidada da Escritura de Emissão de CCI constante do Anexo A ao presente Aditamento.

3 DAS RATIFICAÇÕES

3.1 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura de Emissão de CCI que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

4 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 Sucessão. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, a qualquer título, a seu integral cumprimento.

4.2 Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.3 Cessão pelas Partes. A Emitente e a Instituição Custodiante não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

4.4 Novação. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.5 Título Executivo Extrajudicial. O presente Aditamento, a Escritura de Emissão de CCI e as CCI constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931

4.6 Irrevogabilidade. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.7 Legislação Aplicável. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

4.8 Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2022, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, de 27 de julho de 2021, conforme em vigor, que se Aditamento poderá ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

4.8.1 Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

4.8.2 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita

4.9 Foro. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 21 de março de 2024.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

(Página de assinaturas do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Virgo Companhia Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA

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.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Procurador

Nome: Francielle Viana
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
CPF: 419.395.988-00

Nome: Eduardo José de Macedo Bauman
CPF: 447.834.868-59

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

como emissora das CCI:

(1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia Securitizadora na categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante").

Resolvem a Emitente e a Instituição Custodiante celebrar o presente *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora (conforme definido abaixo) emitiu, inicialmente, 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total R$187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Inicial da Emissão das Debêntures"), observado que o Valor Total da Emissão poderia ser diminuído após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que respeitado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo);

(B) o Valor Total da Emissão das Debêntures foi reduzido, observada a quantidade mínima de 150.0000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo"). O valor

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

final da Emissão foi definido após conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM n.º 160 de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e de acordo com o "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A*", celebrado em 04 de março de 2024, entre a Companhia, a Securitizadora, os Fiadores e a instituições integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários que realizará a oferta de emissão dos CRI ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), que verificou e definiu (i) o número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de séries das Debêntures; (ii) o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, o volume final da emissão das Debêntures, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), de modo que o Valor Total da Emissão das Debêntures passou a corresponder a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Debêntures"); (iii) a quantidade de CRI emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo; e (iv) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Companhia e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(C) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 e seu parágrafo único, da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo);

(D) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante, sendo certo que **(i)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI 1ª Série"); **(ii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI 2ª Série"); e **(iii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 3ª Série, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

escritural para representá-los ("CCI 3ª Série", e, quando em conjunto com a CCI 1ª Série e a CCI 2ª Série, a "CCI"), sendo a Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

(E) a Securitizadora realizou a vinculação dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários em 3 (três) séries, da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Securitização", respectivamente);

(F) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.1430 (conforme definido abaixo), e normativos da CVM, em especial da Resolução CVM 60, em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização ("Emissão");

(G) os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e

(H) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA I
DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM (conforme definido abaixo);
"CCI"	Significa, em conjunto, a CCI 1ª Série, a CCI 2ª Série, a CCI 3ª Série;
"CCI 1ª Série":	Significa que a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

representá-los;

"CCI 2ª Série"	Significa que a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los;
"CCI 3ª Série"	Significa que a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 3ª Série, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los;
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
"Código de Processo Civil"	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"Conta Centralizadora"	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente n.º 45043-0, agência n.º 3100-5, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº 341) de titularidade da Securitizadora;
"Coordenador Líder"	Significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28;
"Créditos Imobiliários"	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série, quando mencionados em conjunto;
"Créditos Imobiliários 1ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

"Créditos Imobiliários 2ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários 3ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI"	Significam os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando referidos em conjunto;
"CRI 1ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série;
"CRI 2ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série;
"CRI 3ª Série"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

	3ª Série;
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão das Debêntures"	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de março de 2024;
"Debêntures"	Significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto;
"Debêntures da 1ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 1ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, na quantidade de 42.296 (quarenta e dois mil duzentas e noventa e seis), definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*;
"Debêntures da 2ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 2ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, na quantidade de 44.252 (quarenta e quatro mil duzentas e cinquenta e dois), definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*;
"Debêntures da 3ª Série"	Significam as debêntures a serem alocadas na 3ª série da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, de colocação privada, emitidas pela Devedora, na quantidade de 63.452 (sessenta e três mil quatrocentas e cinquenta e dois), definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*;
"Devedora"	Significa a **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.164.554/0001-52;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais;
"Escritura de Emissão de CCI"	Significa este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária,*

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural";

"Escritura de Emissão de Debêntures"	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024, e seus eventuais aditamentos, entre a Emitente e a Devedora;
"Instituição Custodiante"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"Lei nº 10.931"	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 14.430"	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Leis Anticorrupção"	Significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010;*
"Montante Mínimo"	Significa 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, no valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Oferta"	Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160;
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emitente, administrado pela Emitente, composto **(i)** pelos créditos decorrentes

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

	dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); **(iii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme estabelecido nos Documentos da Securitização (conforme definido no Termo de Securitização); **(iv)** pelos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; **(vi)** pelos recursos decorrentes da excussão das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e **(vi)** pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emitente e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI;
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do "*Contrato de Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", que o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com a finalidade de definir **(i)** a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, consequentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures das respectivas séries; **(ii)** a quantidade e os volumes finais da emissão de CRI e, consequentemente, a quantidade e volumes finais de emissão das Debêntures considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), observado o disposto no termo de Securitização; e **(iii)** a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da emissão de Debêntures mediante o Sistema de Vasos Comunicantes;
"Resolução CVM 60"	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160"	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Securitizadora" ou "Emitente"	Significa a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
"Sistema de	Conforme definido na Cláusula 3.6 abaixo desta Escritura de Emissão

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

Negociação"	de CCI;
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Conforme definido na Cláusula 3.1 abaixo desta Escritura de Emissão de CCI;
"Termo de Securitização"	o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (três) Séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024, e aditado em 21 de março de 2024, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos ("Agente Fiduciário").
"Titular da CCI"	O titular de qualquer uma das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.
"Valor Inicial da Emissão das Debêntures"	Tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Valor Total da Emissão das Debêntures"	Tem o significado previsto no item (B) do Considerando;
"Valor Inicial da Emissão das CCI"	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo; e
"Valor Total da Emissão das CCI"	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

CLÁUSULA II
OBJETO

2.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 1ª Série, representativa da totalidade dos Créditos

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

Imobiliários 1ª Série oriundos das Debêntures da 1ª Série ("Anexo I"); **(ii)** conforme descrita no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 2ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série oriundos das Debêntures da 2ª Série ("Anexo II"); e **(iii)** conforme descrita no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 3ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série oriundos das Debêntures da 3ª Série ("Anexo III").

CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Série e Número. A presente emissão é realizada em 3 (três) séries, sendo a CCI 1ª Série de número 001, conforme previsto no **Anexo I** à esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 2ª Série de número 002, conforme previsto no **Anexo II** à esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI 3ª Série de número 003, conforme previsto no **Anexo III** à esta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. A quantidade de séries (bem como a existência de cada série) e a quantidade de Debêntures foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorreu no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries e, consequentemente, a quantidade de CCI, foi abatida da quantidade total de Debêntures e, consequentemente, de CCI, prevista na Cláusula 3.2 abaixo, definindo a quantidade alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures e, consequentemente, de CCI, alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de Debêntures e de CCI objeto da Emissão. Não houve valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries ("Sistema de Vasos Comunicantes").

3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI foi de, inicialmente, R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Inicial da Emissão das CCI"), observado que, com a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding,* nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 abaixo, o valor total da emissão das CCI passou a ser de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das CCI").

3.2.1. O Valor Inicial da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Inicial da Emissão das CCI, foram diminuídos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

3.2.2. Considerando que a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI foi inferior a 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI (considerando o não exercício da opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), no âmbito da emissão dos CRI),

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Inicial da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Inicial Total da Emissão das CCI, previsto na Cláusula 3.2 acima, com a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, foram reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, sendo certo que tal diminuição foi formalizada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de Debêntures e à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2.3. O valor total de cada CCI foi identificado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e formalizados por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI;

3.3. Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emite 3 (três) CCI integrais para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1ª Série, decorrentes das Debêntures da 1ª Série, **(ii)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 2ª Série, decorrentes das Debêntures da 2ª Série, e **(iii)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3ª Série, decorrentes das Debêntures da 3ª Série.

3.3.1. A quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, foi ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.4. Condições da Emissão e Custódia. As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações previstas no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III**, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5. Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

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, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o valor nominal unitário ou o valor nominal unitário atualizado, conforme o caso, será pago nas datas previstas no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Forma. As CCI foram emitidas sob a forma escritural.

3.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. Os Créditos Imobiliários

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

oriundos das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 3ª Série não serão atualizados monetariamente. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da 2ª Série e, por consequência, a CCI 2ª Série serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1.1. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.2. A remuneração final e a quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, foi ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, anteriormente a primeira data de integralização das Debêntures, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.11. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta Centralizadora.

3.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Multas e Penalidades. As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previstas no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14. Vencimento Antecipado. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Resgate Antecipado Facultativo Total. Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.16. Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário. Na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) poderá haver a realização do resgate antecipado da totalidade das CCI (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento das CCI, mediante envio de comunicação

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate.

3.17. Amortização Extraordinária Facultativa. Poderá haver amortização antecipada de qualquer uma das CCI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, a exclusivo critério da Devedora, a partir do 30º (trigésimo) mês de vigência das Debêntures (inclusive), ou seja, a partir de 15 de setembro de 2026.

3.18. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.20. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.21. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI 1ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série, como lastro na emissão dos CRI 1ª Série, **(ii)** a CCI 2ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série, como lastro na emissão dos CRI 2ª Série, e **(iii)** a CCI 3ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 3ª Série, como lastro na emissão dos CRI 3ª Série.

3.22. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e eventual cancelamento das Debêntures, em razão do não exercício da opção do Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA IV
GARANTIAS

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária**.** Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA V
DESPESAS

5.1. Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga a arcar diretamente com as despesas, na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), por cada CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

(ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, (i) parcela única de implantação no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) sendo devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e (ii) remuneração anual, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.3. As parcelas citadas nos itens "i" e "ii" da Cláusula 5.2. acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

5.5. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emitente com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI**.**

5.6. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.7. As parcelas dos honorários da Instituição Custodiante poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante, incluindo, mas não se limitando a, VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.595.680/0001-36.

5.8. 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.

5.9. A remuneração recorrente da Instituição Custodiante será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas da Instituição Custodiante no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração da Instituição Custodiante.

CLÁUSULA VI
OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Obrigações da Emitente. A Emitente declara e garante expressamente, neste ato, que:

(a) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;

(b) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

(c) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(d) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

(e) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(f) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2. Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o registro e depósito na conta da Securitizadora das CCI no Sistema de Negociação da B3, após o recebimento de todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures; e

(d) na forma do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração desse registro constante do Termo de Securitização.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Securitização (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA VII
COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

7.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

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.

(i) *para a Emitente:*

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
São Paulo – SP, CEP 05501-900
At: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza / Pedro Paulo Farme D'Amoed Fernandes de Oliveira
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br

7.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas à Instituição Custodiante ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pela Instituição Custodiante em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

7.4. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma.

7.5. "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pela Instituição Custodiante em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emitente e a Instituição Custodiante.

8.2.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos documentos da operação; (v) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (vi) alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Oferta, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias; ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuízo adicional para a Emitente.

8.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Securitização.

8.6. A Emitente e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.8. A Emitente e a Instituição Custodiante declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) 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; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9. A Emitente e a Instituição Custodiante concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2022, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, de 27 de julho de 2021, conforme em vigor, esta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão de CCI, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

8.9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA IX
LEI DE REGÊNCIA

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA X
FORO

10.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

ANEXO I

CCI 1ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de março de 2024 ("Data de Emissão")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Virgo Companhia de Securitização**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207							
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215,							
Complemento	4º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

3. Devedora							
Razão Social: **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**							
CNPJ: 19.164.554/0001-52							
Endereço: Tabapuã, n.º 81, 15º andar							
Complemento	sala JV	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010
4. Título							
"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de Debêntures, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da 1ª Série"), observado o disposto nas Cláusulas 4.11 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.							
5. Valor dos Créditos Imobiliários							
R$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2. a 3.3. do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) séries, sob a Forma Escritural"*, conforme aditado ("Escritura de Emissão de CCI").							

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

6. Identificação dos Empreendimentos:	
Indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários 1ª Série não serão atualizados monetariamente.
Remuneração	Sobre os Créditos Imobiliários 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 4.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures**,** resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas e

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

	percentuais de amortização indicados no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão de CCI e no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série será paga pela Devedora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de CCI (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série").
Encargos Moratórios:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

ANEXO II

CCI 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de março de 2024 ("Data de Emissão")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	2ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Virgo Companhia de Securitização**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207							
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215,							
Complemento	4º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

3. Devedora							
Razão Social: **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**							
CNPJ: 19.164.554/0001-52							
Endereço: Tabapuã, n.º 81, 15º andar							
Complemento	sala JV	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010

4. Título
"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024, entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de Debêntures, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da 2ª Série"), observado o disposto nas Cláusulas 4.11 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.
5. Valor dos Créditos Imobiliários
R$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2. a 3.3. do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) séries, sob a Forma Escritural"*, conforme aditado ("Escritura de Emissão de CCI").

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

6. Identificação dos Empreendimentos:	
Indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários 2ª Série serão atualizados monetariamente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização dos Créditos Imobiliários 2ª Série até a integral liquidação dos Créditos Imobiliários 2ª Série, 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, sendo que o produto da Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários 2ª Série, a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.13. da Escritura de Emissão de Debêntures.
Remuneração	Sobre os Créditos Imobiliários 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série") incidentes deste a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

	Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 4.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures**,** resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão de CCI e no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série será paga pela Devedora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de CCI (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série").
Encargos Moratórios:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

ANEXO III

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de março de 2024 ("Data de Emissão")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	3ª	Número	3	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: **Virgo Companhia de Securitização**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207							
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215,							
Complemento	4º andar	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. Devedora							

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

Razão Social: **One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.**							
CNPJ: 19.164.554/0001-52							
Endereço: Tabapuã, n.º 81, 15º andar							
Complemento	sala JV	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010

4. Título

"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 4 de março de 2024, entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão de Debêntures, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da 3ª Série"), observado o disposto nas Cláusulas 4.11 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. Valor dos Créditos Imobiliários

R$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2. a 3.3. do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) séries, sob a Forma Escritural"*, conforme aditado ("Escritura de Emissão de CCI").

6. Identificação dos Empreendimentos:

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

Indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento").
Atualização Monetária	Os Créditos Imobiliários 3ª Série não serão atualizados monetariamente.
Remuneração	Sobre os Créditos Imobiliários 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3ª Série", e quando em conjunto com a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2ª Série e a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1ª Série, "Remuneração"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 4.14.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures**,** resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas e percentuais de amortização indicados no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão de CCI e no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Evento Tributário, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3ª Série será paga pela Devedora, semestralmente, até a Data de Vencimento da respectiva série, conforme os cronogramas de pagamentos previstos no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de CCI (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3ª Série").
Encargos Moratórios:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

ANEXO IV

Cronograma de Pagamento da Remuneração

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 1ªSérie

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	33,3333%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	50,0000%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 2ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

3	11/09/2025	0,0000%	NÃO
4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures da 3ªSérie			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	12/09/2024	0,0000%	NÃO
2	13/03/2025	0,0000%	NÃO
3	11/09/2025	0,0000%	NÃO

DocuSign Envelope ID: 6DCA9365-15E7-4DBC-8FD7-AB4A652E1EFA

4	12/03/2026	0,0000%	NÃO
5	11/09/2026	0,0000%	NÃO
6	11/03/2027	0,0000%	NÃO
7	13/09/2027	0,0000%	NÃO
8	13/03/2028	33,3333%	NÃO
9	13/09/2028	0,0000%	NÃO
10	13/03/2029	50,0000%	NÃO
11	13/09/2029	0,0000%	NÃO
12	13/03/2030	100,0000%	NÃO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

CÓPIA DA GARANTIA CORPORATIVA ESTRANGEIRA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 7B2B62D7-653A-49E4-817D-011E0A4C2ABE

FIRST DEMAND GUARANTEE

THIS GUARANTEE (this "Guarantee") is made as of March 06, 2024 by One International Realty L.P., a Delaware limited partnership ("Guarantor"), in favor of Virgo Companhia de Securitização, as the "Debenture Holder". Capitalized terms not otherwise defined in this Guarantee shall have the meanings ascribed to such terms in the Indenture (as defined below).

W I T N E S S E T H:

WHEREAS, One Innovation Empreendimentos e Participações S.A., a corporation without registration of publicly-held company with the Brazilian Securities and Exchange Commission (the "Issuer"), desires to issue the Debentures, for private placement, under the terms of that certain Indenture dated March 04, 2024 by and among the Issuer, the Debenture Holder and the guarantors and other parties thereto (the "Indenture");

WHEREAS, Guarantor is an affiliate of the Issuer and, as such, will directly or indirectly benefit from the Indenture and the transactions contemplated thereby and is willing to execute this Guarantee in order to induce the Debenture Holder to enter into the Indenture; and

WHEREAS, the Guarantor is required to enter into this Guarantee pursuant to the Indenture and the Debenture Holder would not enter into the Indenture in the absence of Guarantor's guarantee as set forth herein.

NOW, THEREFORE, in consideration for the Debenture Holder entering into the Indenture and the transactions contemplated thereby and for other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, Guarantor hereby covenants and agrees as follows:

1. Unconditional Guarantee.

(a) Guarantor hereby unconditionally, absolutely and irrevocably guarantees to the Debenture Holder and its successors and assigns the full and prompt payment when due of up to twenty percent (20%) of the Guaranteed Obligations (*Obrigações Garantidas*, as defined in the Indenture) (the "Guarantee Cap").

(b) Subject to any applicable cure period under the Indenture, upon the occurrence of any Event of Default, the Debenture Holder may, at its option, proceed directly against the Guarantor hereunder, without proceeding against the Issuer, or against any other person or entity. In the event the Debenture Holder exercises its rights hereunder, the Guaranteed Obligations shall be borne by the Guarantor within a maximum period of two (2) Business Days from receipt of written communication sent by the Debenture Holder to the Guarantor informing the Guarantor of the Event of Default and the exercise by the Debenture Holder of its rights under this Guarantee. Such communication must be sent by the Debenture Holder immediately after becoming aware of an Event of Default that arises from the Issuer's failure to pay any amount due in relation to the Debentures or upon early maturity of the Debentures under the terms provided in

DocuSign Envelope ID: 7B2B62D7-653A-49E4-817D-011E0A4C2ABE

the Indenture. Payments shall be made by the Guarantor to the Debenture Holder in accordance with the procedures established in the Indenture in Section 4.26.

(c) Guarantor intends this Guarantee to be an unconditional guarantee of payment, performance and compliance and not of collection only and to be legally bound hereby, subject to the Guarantee Cap. In the absence of any termination of this Guarantee as provided herein, Guarantor agrees that nothing shall discharge or satisfy Guarantor's obligations granted hereunder except for the full and indefeasible payment and performance of the Guaranteed Obligations, subject to the Guarantee Cap.

(d) The obligations of Guarantor hereunder shall be primary obligations of Guarantor and shall be absolute and unconditional irrespective of the validity, legality or enforceability of the Guaranteed Obligations or the Indenture or the Debentures and shall not in any way be affected by or contingent or conditioned upon (i) any action taken under the Indenture, Debentures or the exercise of any right or power thereby conferred; (ii) any failure or omission to enforce any right conferred by the Indenture or Debentures, or any demand or attempt to collect from, or other action or inaction with respect to, the Issuer under the Indenture or Debentures, (iii) the liquidation or dissolution of the Issuer, the sale or other disposition by Guarantor of part or all of its ownership interest, if applicable, in the Issuer or the merger or consolidation of the Issuer into or with any other entity, or any sale or transfer by the Issuer of all or any part of its property or assets, (iv) the bankruptcy, receivership, insolvency, reorganization or similar proceedings involving or affecting the Issuer, Guarantor or others, (v) any modification, alteration, amendment or addition of or to the Indenture or Debentures whether with or without Guarantor's knowledge and/or consent, or (vi) any other action, inaction or circumstance whatsoever (with or without notice to or knowledge of Guarantor) that may or might in any manner or to any extent vary the risks of Guarantor or might otherwise constitute a legal or equitable discharge of any surety or a guarantor or otherwise, it being the purpose and intent of this Guarantee that the obligations of Guarantor hereunder shall be absolute and unconditional, present and continuing, under any and all circumstances.

2. Waivers by Guarantor.

(a) Guarantor hereby waives (i) all defenses whatsoever to Guarantor's liability hereunder except the defense of full payment indefeasibly made on account of this Guarantee and (ii) all claims, counterclaims and set-offs of any kind or nature, whether arising directly or indirectly from the present or future lack of validity, binding effect and/or enforceability of the Indenture, Debentures or this Guarantee or otherwise.

(b) Guarantor hereby waives any defense arising by reason of any claim or defense based upon an election of remedies by the Debenture Holder and/or any other rights of Guarantor to proceed against any other person or entity. Guarantor waives all presentments, demands for performance or payment, notices of nonperformance, protests, notices of protest, notices of dishonor, notices of default or nonpayment, notice of acceptance of this Guarantee, notices of the existence, creation or incurring of new or additional Guaranteed Obligations and all other notices or formalities to which Guarantor may be entitled. Guarantor hereby irrevocably waives all legal and equitable rights to recover from the Issuer any sums paid by Guarantor under

DocuSign Envelope ID: 7B2B62D7-653A-49E4-817D-011E0A4C2ABE

the terms of this Guarantee, including, without limitation, all rights of subrogation and all other rights that would result in Guarantor being deemed a creditor of the Issuer under any federal or state bankruptcy, insolvency or other similar law now or hereafter in effect.

3. Representation and Warranties of Guarantor. Guarantor hereby represents and warrants as follows: (a) the execution, delivery and performance by Guarantor of this Guarantee will not violate any provision of law or regulation applicable to Guarantor, or any writ or decree of any court or governmental instrumentality, or any instrument or agreement to which Guarantor is a party or by which Guarantor may be bound; (b) this Guarantee is a legal, valid and binding obligation of Guarantor, enforceable in accordance with its terms; (c) Guarantor is aware and agrees with all terms and conditions set forth in the Indenture; (d) Guarantor has no knowledge of any action or proceeding before any court or governmental body or agency now pending that could materially adversely affect the condition (financial or otherwise) of Guarantor; and (e) the Guarantor, its shareholders, its subsidiaries, their officers, employees in the exercise of its activities, have not (e.i) used funds for any illegal expense related to political activities; (e.ii) made any illegal payment, directly or indirectly, to public employees, political parties, politicians or political candidates (including their family members), national or foreign; (e.iii) act intended to facilitate an illegal offer, payment or promise to pay, as well as approved the payment, donation of money, property, gift, or any other item of value, directly or indirectly, to any "government official" (including any official or employee of a government or entity owned or controlled by a government or public international organization or anyone acting in the capacity of a government representative or political party candidate) in order to influence any political action or obtain an advantage undue violation of applicable law; (e.iv) performed any acts to obtain or maintain any business, transaction or undue commercial advantage; (e.v) made any payment or took any action that violates any of the Anti-Corruption Laws (*Leis Anticorrupção*, as defined under the Indenture); or (e.vi) carried out an act of corruption, paid a bribe or any other illegal amount, as well as influenced the payment of any undue amount.

4. Term. Except as otherwise provided herein, this Guarantee shall continue in full force and effect until the earlier of (i) such time as the payment, performance and compliance obligations of the Issuer under the Indenture and Debentures are fully and indefeasibly paid, performed and discharged and (ii) the Guarantor has fulfilled its obligations hereunder up to the Guarantee Cap.

5. Binding Effect. This Guarantee shall be binding upon and inure to the benefit of Guarantor and the Debenture Holder and their respective successors and assigns; provided that Guarantor may not assign its obligations hereunder without the prior written consent of the Debenture Holder, which consent may be given or withheld in the Debenture Holder's sole discretion.

6. GOVERNING LAW/CONSENT TO JURISDICTION. THIS GUARANTEE SHALL BE GOVERNED BY, AND CONSTRUED AND ENFORCED IN ACCORDANCE WITH, THE LAWS OF THE STATE OF DELAWARE WITHOUT REGARD TO THE CONFLICT OF LAWS RULES OF THE STATE OF DELAWARE OR ANY OTHER JURISDICTION THAT WOULD CALL FOR THE APPLICATION OF THE LAWS OF ANY JURISDICTION OTHER THAN THE STATE OF DELAWARE. GUARANTOR HEREBY

DocuSign Envelope ID: 7B2B62D7-653A-49E4-817D-011E0A4C2ABE

IRREVOCABLY CONSENTS, FOR ITSELF AND ITS LEGAL REPRESENTATIVES, SUCCESSORS AND ASSIGNS, TO THE NON-EXCLUSIVE JURISDICTION OF THE COURTS OF THE STATE OF DELAWARE AND OF THE UNITED STATES DISTRICT COURT FOR THE DISTRICT OF DELAWARE FOR ALL PURPOSES IN CONNECTION WITH ANY ACTION OR PROCEEDING THAT ARISES FROM OR RELATES TO THIS GUARANTEE AND HEREBY WAIVES ANY RIGHTS IT MAY HAVE TO OBJECT TO VENUE THEREIN OR TO ASSERT THE DEFENSE OF FORUM NONCONVENIENS. GUARANTOR HEREBY WAIVES ANY RIGHTS IT MAY HAVE TO PERSONAL SERVICE OF SUMMONS, COMPLAINT OR OTHER PROCESS IN CONNECTION WITH ANY ACTION BROUGHT HEREUNDER AND AGREES THAT SERVICE MAY BE MADE BY REGISTERED OR CERTIFIED MAIL ADDRESSED TO GUARANTOR AS FOLLOWS:

One International Realty L.P.
Rua Tabapuã, 81 - 15th floor - Itaim Bibi
São Paulo - SP, 04533-010, Brazil

7. Severability. In the event that any provision of this Guarantee is held to be unenforceable or invalid in any jurisdiction, such holding shall not invalidate the remaining provisions hereof, and this Guarantee shall remain enforceable to the fullest extent permitted by law, and the invalidity or unenforceability of any provision hereof in any one jurisdiction shall not affect the validity or enforceability of such provision in any other jurisdiction.

DocuSign Envelope ID: 7B2B62D7-653A-49E4-817D-011E0A4C2ABE

IN WITNESS WHEREOF, this Guarantee is executed as of the day and year first above written.

GUARANTOR:

ONE INTERNATIONAL REALTY L.P.

By: One D.I. International Ltd., as general partner

By: _____
Name: Paulo César Petrin

By: _____
Name: Milton Goldfarb

17639408.10

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7B2B62D7653A49E4817D011E0A4C2ABE
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: CRI One - Corporate Guarantee (execution version).pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 5
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Julia Laura Batista Fernandes
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
jfernandes@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 177.92.93.138

Rastreamento de registros

Status: Original
06/03/2024 14:49:26
Portador: Julia Laura Batista Fernandes
jfernandes@stoccheforbes.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Milton Goldfarb milton.goldfarb@one-di.com.br X Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 01334134898 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 06/03/2024 16:54:54 ID: e357dfa6-3c95-4ecd-b343-111d39a1bc49	DocuSigned by: Milton Goldfarb B70C5AB6128748B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 06/03/2024 14:51:03 Reenviado: 06/03/2024 16:15:46 Reenviado: 06/03/2024 16:47:35 Visualizado: 06/03/2024 16:54:54 Assinado: 06/03/2024 16:55:17
PAULO CÉSAR PETRIN paulo.petrin@one-di.com.br diretor One Desenvolvimento Imobiliário Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 83429700949 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/03/2024 10:07:35 ID: 3b36541f-6e96-4c12-b454-416030d9e83d	DocuSigned by: PAULO CÉSAR PETRIN ED5EDB4A396248B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.47	Enviado: 06/03/2024 14:51:03 Visualizado: 06/03/2024 14:53:59 Assinado: 06/03/2024 15:11:51

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	06/03/2024 14:51:03
Entrega certificada	Segurança verificada	06/03/2024 14:53:59
Assinatura concluída	Segurança verificada	06/03/2024 15:11:51
Concluído	Segurança verificada	06/03/2024 16:55:18

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO XIV

TRADUÇÃO DA CÓPIA DA GARANTIA CORPORATIVA ESTRANGEIRA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GARANTIA PRIMÁRIA

A PRESENTE GARANTIA (esta "Garantia") é prestada em 06 de março de 2024, pela One International Realty L.P., uma *limited partnership* (sociedade limitada) de Delaware ("Garantidora"), a favor da Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de "Debenturista". Os termos iniciados em letra maiúscula não definidos de outra forma nesta Garantia terão os significados atribuídos a esses termos na Escritura (conforme definido abaixo).

C O N S E Q U E N T E M E N T E

CONSIDERANDO que a One Innovation Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (a "Emissora"), deseja emitir as Debêntures, para colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão datada de 04 de março de 2024, celebrada entre a Emissora, a Debenturista e os garantidores (a "Escritura");

CONSIDERANDO que a Garantidora pertence ao mesmo grupo econômico da Emissora e, como tal, se beneficiará direta ou indiretamente da Escritura e das operações nela contempladas e está disposta a executar esta Garantia a fim de induzir a Debenturista a celebrar a Escritura; e

CONSIDERANDO que a Garantidora é obrigada a celebrar esta Garantia nos termos da Escritura e que a Debenturista não celebraria a Escritura na ausência da garantia da Garantidora, tal como aqui estabelecida.

AGORA, PORTANTO, em consideração à Debenturista que celebra a Escritura e as transações contempladas na mesma e por outra boa e valiosa consideração, cuja recepção e suficiência das mesmas são aqui reconhecidas, a Garantidora acorda e concorda com o seguinte:

1. Garantia incondicional.

(a) A Garantidora garante incondicional, absoluta e irrevogavelmente à Debenturista e aos seus sucessores e cessionários o pagamento integral e imediato, quando devido, de até 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura) (o "Limite da Garantia").

(b) Sujeito a qualquer período de cura aplicável nos termos da Escritura, após a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, a Debenturista pode, por sua opção, proceder diretamente contra a Garantidora, sem proceder contra a Emissora, ou contra qualquer outra pessoa ou entidade. Caso a Debenturista exerça os direitos previstos nesta Garantia, as Obrigações Garantidas serão suportadas pela Garantidora no prazo máximo de dois (2) Dias Úteis a contar do recebimento de comunicação escrita enviada pela Debenturista à Garantidora informando-a do Evento de Inadimplemento e do exercício pela Debenturista dos seus direitos previstos na presente Garantia. Essa comunicação deve ser enviada pela Debenturista imediatamente após tomar conhecimento de um Evento de Inadimplemento decorrente do não pagamento, pela Emissora, de qualquer valor devido em relação às Debêntures ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura. Os pagamentos deverão

ser realizados pela Garantidora à Debenturista de acordo com os procedimentos estabelecidos na Cláusula 4.26 da Escritura.

(c) A Garantidora pretende que a presente Garantia seja uma garantia incondicional de pagamento, execução e cumprimento, e não apenas de cobrança, e que fique legalmente vinculada pela presente, observado o Limite da Garantia. Na ausência de qualquer rescisão desta Garantia, tal como previsto no presente documento, a Garantidora concorda que nada deverá afastar as obrigações da Garantidora, exceto a liquidação e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sujeito ao Limite da Garantia.

(d) As obrigações da Garantidora previstas nesta Garantia serão obrigações primárias da Garantidora e serão absolutas e incondicionais, independentemente da validade, legalidade ou exequibilidade das Obrigações Garantidas, da Escritura ou das Debêntures e não serão de forma alguma afetadas por ou contingentes ou condicionadas a (i) qualquer ação tomada no âmbito da Escritura, das Debêntures ou do exercício de qualquer direito ou poder por elas conferido; (ii) qualquer falha ou omissão na execução de qualquer direito conferido pela Escritura ou pelas Debêntures, ou qualquer exigência ou tentativa de cobrança, ou outra ação ou inação relativamente à Emissora nos termos da Escritura ou das Debêntures, (iii) a liquidação ou dissolução da Emissora, a venda ou outra alienação pela Garantidora de parte ou da totalidade da sua participação, (iii) a liquidação ou dissolução da Emissora, a venda ou outra alienação pela Garantidora de parte ou da totalidade da sua participação, se aplicável, na Emissora, ou a fusão ou consolidação da Emissora em ou com qualquer outra entidade, ou qualquer venda ou transferência pela Emissora de toda ou qualquer parte da sua propriedade ou ativos, (iv) a falência, recuperação judicial, insolvência, reorganização ou procedimentos semelhantes que envolvam ou afetem a Emissora, (v) qualquer modificação, alteração, emenda ou aditamento à Escritura ou às Debêntures, com ou sem o conhecimento e/ou consentimento da Garantidora, ou (vi) qualquer outra ação, (vi) qualquer outra ação, inação ou circunstância (com ou sem aviso prévio ou conhecimento da Garantidora) que possa, de qualquer forma ou em qualquer medida, alterar os riscos da Garantidora ou que possa constituir uma exoneração legal ou equitativa de qualquer garantia ou de um garantidor ou de outra forma, sendo o objetivo e a intenção desta Garantia que as obrigações da Garantidora sejam absolutas e incondicionais, presentes e contínuas, em todas e quaisquer circunstâncias.

2. Renúncias da Garantidora.

(a) A Garantidora renuncia (i) a todas as defesas de qualquer natureza relativamente à responsabilidade da Garantidora no âmbito da presente Garantia, exceto a defesa do pagamento integral efetuado por conta da presente Garantia e (ii) a todas as reclamações, pedidos reconvencionais e compensações de qualquer tipo ou natureza, quer resultem direta ou indiretamente da falta de validade, efeito vinculativo e/ou exequibilidade, presente ou futura, da Escritura, das Debêntures ou da presente Garantia ou de outra forma.

(b) A Garantidora renuncia a qualquer defesa decorrente de qualquer reclamação ou defesa baseada numa eleição de recursos pela Debenturista e/ou quaisquer outros direitos da Garantidora para proceder contra qualquer outra pessoa ou entidade. A Garantidora renuncia a todas as apresentações, exigências de execução ou pagamento, avisos de descumprimento, protestos, avisos de protesto, avisos de desonra,

avisos de não pagamento, aviso de aceitação desta Garantia, avisos da existência, criação ou incorrência de Obrigações Garantidas novas ou adicionais e todos os outros avisos ou formalidades a que a Garantidora possa ter direito. A Garantidora renuncia irrevogavelmente a todos os direitos legais e equitativos para recuperar da Emissora quaisquer quantias pagas pela Garantidora nos termos desta Garantia, incluindo, sem limitação, todos os direitos de sub-rogação e todos os outros direitos que resultariam no fato de a Garantidora ser considerado uma credora da Emissora nos termos de qualquer lei federal ou estadual de falência, insolvência ou outra lei semelhante, agora ou no futuro, em vigor.

3. Declarações e garantias da Garantidora. A Garantidora declara e garante o seguinte: (a) a execução, entrega e cumprimento por parte da Garantidora desta Garantia não violará qualquer disposição legal ou regulamentar aplicável à Garantidora, ou qualquer mandado ou decreto de qualquer tribunal ou ente governamental, ou qualquer instrumento ou acordo do qual a Garantidora seja parte ou pelo qual a Garantidora possa estar vinculada; (b) esta Garantia é uma obrigação legal, válida e vinculativa da Garantidora, executável de acordo com os seus termos; (c) a Garantidora tem conhecimento e concorda com todos os termos e condições estabelecidos na Escritura; (d) a Garantidora não tem conhecimento de qualquer ação ou processo perante qualquer tribunal ou órgão ou agência governamental atualmente pendente que possa afetar adversamente a condição (financeira ou outra) da Garantidora; e (e) a Garantidora, os seus acionistas, as suas subsidiárias, os seus funcionários, empregados no exercício das suas atividades, não (e.i) utilizou fundos para qualquer despesa ilegal relacionada com atividades políticas; (e.ii) realizou qualquer pagamento ilegal, direta ou indiretamente, a funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo os seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (e.iii) praticou atos destinados a facilitar uma oferta ilegal, pagamento ou promessa de pagamento, bem como aprovou o pagamento, doação de dinheiro, propriedade, presente, ou qualquer outro item de valor, direta ou indiretamente, a qualquer "funcionário público" (incluindo qualquer funcionário ou empregado de um governo ou entidade detida ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na qualidade de representante do governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida em violação da lei aplicável; (e.iv) praticou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e.v) efetuou qualquer pagamento ou tomou qualquer medida que viole qualquer das Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura); ou (e.vi) praticou ato de corrupção, pagou suborno ou qualquer outro montante ilegal, bem como influenciou o pagamento de qualquer montante indevido.

4. Prazo. Salvo disposição em contrário, a presente Garantia manter-se-á em pleno vigor e efeito até o momento em que (i) as obrigações de pagamento, execução e cumprimento da Emissora, nos termos da Escritura e das Debêntures, sejam integralmente quitadas, executadas e cumpridas, e (ii) a Garantidora tenha cumprido as suas obrigações nos termos da presente Garantia até o Limite da Garantia, o que ocorrer primeiro.

5. Efeito Vinculante. A presente Garantia será vinculativa e reverterá em benefício da Garantidora e do Debenturista e dos seus respectivos sucessores e cessionários; observado que a Garantidora não possa ceder as suas obrigações ao abrigo da presente Garantia sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista, consentimento esse que poderá ser dado ou recusado de acordo com o critério exclusivo

da Debenturista.

6. LEI APLICÁVEL/CONSENTIMENTO DE JURISDIÇÃO. ESTA GARANTIA SERÁ REGIDA, INTERPRETADA E APLICADA DE ACORDO COM AS LEIS DO ESTADO DE DELAWARE, SEM TER EM CONTA O CONFLITO DE REGRAS LEGAIS DO ESTADO DE DELAWARE OU QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO QUE EXIGIRIA A APLICAÇÃO DAS LEIS DE QUALQUER JURISDIÇÃO QUE NÃO O ESTADO DE DELAWARE. A GARANTIDORA CONSENTE IRREVOGAVELMENTE, PARA SI E PARA OS SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, SUCESSORES E CESSIONÁRIOS, A JURISDIÇÃO NÃO EXCLUSIVA DOS TRIBUNAIS DO ESTADO DE DELAWARE E DO TRIBUNAL DISTRITAL DOS ESTADOS UNIDOS PARA O DISTRITO DE DELAWARE PARA TODOS OS EFEITOS RELACIONADOS COM QUALQUER AÇÃO OU PROCESSO QUE SURJA OU ESTEJA RELACIONADO COM ESTA GARANTIA E RENÚNCIA A QUAISQUER DIREITOS QUE POSSA TER PARA SE OPOR AO LOCAL OU PARA AFIRMAR A DEFESA DO FORUM NONCONVENIENS. A GARANTIDORA RENÚNCIA, POR ESTE MEIO, A QUAISQUER DIREITOS QUE POSSA TER DE CITAÇÃO PESSOAL, RECLAMAÇÃO OU OUTRO PROCESSO EM RELAÇÃO A QUALQUER AÇÃO AQUI APRESENTADA E CONCORDA QUE A CITAÇÃO PODE SER FEITA POR CORREIO REGISTADO OU CERTIFICADO DIRIGIDO À GARANTIDORA DA SEGUINTE FORMA

One International Realty L.P.

Rua Tabapuã, 81 - 15º andar - Itaim Bibi

São Paulo - SP, 04533-010, Brasil

7. Divisibilidade. Na eventualidade de qualquer disposição desta Garantia ser considerada inexequível ou inválida em qualquer jurisdição, tal decisão não invalidará as restantes disposições da mesma, e esta Garantia permanecerá exequível na medida máxima permitida por lei, e a invalidade ou inexequibilidade de qualquer disposição da mesma em qualquer jurisdição não afetará a validade ou exequibilidade de tal disposição em qualquer outra jurisdição.

Esta Garantia é firmada conforme dia e ano acima indicados.

GARANTIDOR:

ONE INTERNATIONAL REALTY L.P.

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS