PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 180ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728 - Categoria S2

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF nº 24.230.275/0001-80

Companhia Aberta na Categoria "A" - Código CVM nº 2507-0

Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo - SP

no valor total de, inicialmente,

R$ 300.000.000,00

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

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIJB2

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIJC0

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIJD8

DATA ESTIMADA DE OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM: 22 DE AGOSTO DE 2024

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

**Esta classificação foi realizada em 29 de julho de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor único

Nos termos do artigo 4º do "Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e de CRA" das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", os CRI são classificados como "Híbrido", "Concentrados", "Outros" e "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívidas"*

**Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.*

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a comissão de valores mobiliários ("**CVM**") na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05501-900, inscrita no cadastro nacional de pessoa jurídica do ministério da fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de, inicialmente 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 180ª emissão ("**Emissão**") da Emissora, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão, qual seja, 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão**"), observado que o valor inicial poderá ser aumentado em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional, isto é, em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando, na Data de Emissão, o montante de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("**Opção de Lote Adicional**"). A quantidade de CRI a ser emitida (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures (conforme abaixo definido) a ser emitida) será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização (conforme definidos abaixo).

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são **(i)** oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries ("**Debêntures**"), para colocação privada, de emissão da **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, em fase operacional, com registro nº 2507-0, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.555.830 ("**Devedora**") objeto do *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A."* ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") celebrada em 29 de julho de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja, 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), no valor total de, inicialmente, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral ("**CCI**") emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 29 de julho de 2024, entre a Emissora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações e com registro de instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.580, de 26 de março de 2021 ("**Instituição Custodiante**") e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("**Escritura de Emissão de CCI**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente).

Os CRI da Primeira Série são os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série, integrantes da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários da Primeira Série oriundos das Debêntures da Primeira Série ("**CRI da Primeira Série**"). Os CRI da Segunda Série são os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série, integrantes da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários da Segunda Série oriundos das Debêntures da Segunda Série ("**CRI da Segunda Série**"). Os CRI da Terceira Série são os certificados de recebíveis imobiliários da terceira série, integrantes da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários da Terceira Série oriundos das Debêntures da Terceira Série ("**CRI da Terceira Série**" e, em conjunto com os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série, os "**CRI**").

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**"), do "*Código de Ofertas Públicas*", das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e "*Regras e Procedimentos de Deveres Básicos*", todos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), atualmente em vigor ("**Código ANBIMA**", "**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e "**Regras e Procedimentos de Deveres Básicos**", respectivamente, e quando referidos em conjunto, "**Normativos ANBIMA**"), bem como as demais disposições aplicáveis, a qual será conduzida pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**"), pelo Banco Bradesco BBI S.A. ("**Bradesco BBI**") e pelo Banco Safra S.A. ("**Banco Safra**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Banco Safra, os "**Coordenadores**"), sob o regime de garantia firme de colocação, pelos Coordenadores, sendo que 300.000 (trezentos mil) CRI inicialmente ofertados serão objeto de garantia firme de colocação ("**Garantia Firme**").

A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 17 de janeiro de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em 27 de janeiro de 2023 sob o nº 43.342/23-1 e publicada por meio do sistema Fundos.NET, de acordo com o artigo 2, da Resolução da CVM nº 166, de 1 de setembro de 2022, conforme alterada ("**Aprovação da Emissora**").

A emissão das Debêntures foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 29 de julho de 2024, na qual foram aprovados os termos e condições da emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI têm prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, com vencimento em 15 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento**").

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série serão, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**") de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da Segunda Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo a fórmula prevista no Termo de Securitização.

A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página de internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto CRI da Primeira Série**" e "**Remuneração dos CRI da Primeira Série**", respectivamente).

A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (**http://www.anbima.com.br**) e conforme apurada no fechamento do mercado do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto CRI da Segunda Série**" e "**Remuneração dos CRI da Segunda Série**", respectivamente).

A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva "DI x Pré" equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2028, divulgada pela B3 em sua página na internet (**www.b3.com.br**), a ser apurada conforme o último preço verificado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto CRI da Terceira Série**" e, em conjunto com a Taxa Teto CRI da Primeira Série e a Taxa Teto CRI da Segunda Série, "**Taxa Teto dos CRI**", e "**Remuneração dos CRI da Terceira Série**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série e com a Remuneração dos CRI da Segunda Série, "**Remuneração dos CRI**" ou "**Remuneração**", respectivamente). O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à fórmula prevista no Termo de Securitização.

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, por meio do **CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e/ou sobre as Debêntures.

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI ("**Titulares de CRI**").

É admissível o recebimento de intenções de investimento a partir de 06 de agosto de 2024. As intenções de investimento são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da oferta.

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

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

Será instituído o regime fiduciário dos CRI pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430 ("**Regime Fiduciário**"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

OS CRI NÃO CONTARÃO COM REFORÇOS DE CRÉDITO ESTRUTURAIS OU DE TERCEIROS.

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 21 A 67 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 31 DE JULHO DE 2024.

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

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

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU DA ANBIMA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA E À CVM.

Coordenador Líder

Coordenadores

Assessor Jurídico dos Coordenadores

Assessor Jurídico da Devedora

Agente Fiduciário

A data do presente Prospecto é 12 de agosto de 2024.

PLANO&PLANO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Securitizadora 2

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

2.4. Identificação do público-alvo 4

2.5. Valor Total da Oferta 4

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 4

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 16

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

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

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 19

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 19

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar 19

4. FATORES DE RISCO 21

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia. 21

5. CRONOGRAMA 68

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 73

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). 73

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. 73

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 74

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 74

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 74

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 74

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 75

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida 75

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 75

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 75

8.4. Regime de distribuição 75

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 75

8.6. Formador de Mercado 77

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 77

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 77

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 78

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 78

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 78

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 78

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 78

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 79

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios 79

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 85

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 85

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito 85

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 85

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e 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 86

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores 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 87

10.8. Informação sobre situações de Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 87

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 87

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 99

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários 100

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 101

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. 101

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de *warrants* e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 101

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 102

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 102

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 102

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 103

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 103

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 105

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 106

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. 106

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 113

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 113

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 118

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 120

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas. 120

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. 120

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 de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão 121

15.5. Estatuto Social atualizado da securitizadora e dos devedores coobrigados referidos no item 12.3 acima 121

15.6. Termo de Securitização de créditos 121

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 121

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 123

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 123

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 123

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 123

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 124

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 124

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 124

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 124

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM 125

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 125

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 125

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 126

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS 127

18.1. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora 127
18.2. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora 127
18.3. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s) 127
18.4. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora 127
18.5. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente 127
18.6. Descrição do *duration* dos CRI 127

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 128

ANEXOS

ANEXO I Cópia da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora 137
ANEXO II Cópia da ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora 143
ANEXO III Cópia do Estatuto Social da Emissora 165
ANEXO IV Cópia do Estatuto Social da Devedora 177
ANEXO V Termo de Securitização assinado 231
ANEXO VI Escritura de Emissão assinada 535
ANEXO VII Escritura de Emissão de CCI assinada 635
ANEXO VIII Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado 679
ANEXO IX Declaração de Instituição do Regime Fiduciário 687
ANEXO X Declaração do Custodiante 697
ANEXO XI Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI 705

V014

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 180ª (centésima octogésima) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 29 de julho de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto ("**Termo de Securitização**").

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública da 180ª (centésima octogésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, no âmbito da qual serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que o montante inicial poderá ser aumentado em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando, na Data de Emissão, o valor de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, destinadas a investidores qualificados. A quantidade de CRI a ser emitida (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida) será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização. Não será admitida distribuição parcial dos CRI.

A Oferta será coordenada pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**XP Investimentos**" ou "**Coordenador Líder**"), pelo Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**") e pelo Banco Safra S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.160.789/0001-28 ("**Banco Safra**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, os "**Coordenadores**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 180ª (centésima octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A.",* celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores ("**Contrato de Distribuição**"). Os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Participantes Especiais**" e, quando em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**"), para participar da Oferta, desde que tal participação não represente qualquer aumento de custos para a Devedora, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**"), entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.

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

A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de janeiro de 2024 ("**Resolução CMN 5.118**"), cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

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

Breve Histórico da Emissora

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

A atividade principal da Emissora é a securitização de créditos imobiliários e do agronegócio mediante a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio. No final de 2015, após reestruturação societária, a empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição de outras securitizadoras, adquirindo assim a Nova Securitização S.A., a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Outras aquisições foram feitas entre 2017 e 2019, como a Brasil Plural Securitizadora S.A. e a Beta Securitizadora. Em julho de 2019, a Emissora emitiu debêntures com destinação específica para aquisição das ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada Virgo II Companhia de Securitização. Em 14 de junho de 2021 a Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização

Principais Correntes

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

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

Patrimônio Líquido da Emissora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de março de 2024 era de R$ 48.356.482,86, enquanto em 31 de dezembro de 2023 era de R$ 48.356.482,86 (quarenta e oito milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos).

Ofertas Públicas Realizadas

Em 27 de maio de 2024, a Securitizadora possuía 728 (setecentas e vinte e oito) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R$ 67.332.267.285,85 (sessenta e sete bilhões, trezentos e trinta e dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos). Em 27 de maio de 2024, as 728 (setecentas e vinte e oito) 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. Até a presente data, todas as ofertas públicas emitidas pela Emissora contam com patrimônio separado, de forma que nenhuma das emissões da Emissora conta com coobrigação da Securitizadora. Na presente data, o volume de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitidos pela Emissora corresponde a R$ 74.071.571.478,38 (setenta e quatro bilhões, setenta e um milhões, quinhentos e setenta e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos).

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

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) das debêntures securitizadas de sua emissão, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 0,36% (trinta e seis centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 1,91% (um inteiros e noventa e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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

Resgate Antecipado dos CRI: Sem prejuízo da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI **(i)** em sua totalidade, de forma unilateral, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto no Termo de Securitização; **(ii)** em sua totalidade ou de forma individual a cada série, conforme seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, em sua totalidade ou de forma individual a cada série das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** em sua totalidade, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou **(iv)** de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, no caso de adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e na proporção de referida adesão. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures: A Emissora ou o Agente Fiduciário e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-lo como administrador do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRA, ou os Titulares dos CRA, na sua ausência, terão a prerrogativa de declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, e, consequentemente, haverá o resgate antecipado total dos CRA. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares de CRA, os Titulares de CRA decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRA. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRA ou ausência do quórum necessário para deliberação em Assembleia Geral em segunda convocação, a Securitizadora, na qualidade de credora, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização e, consequentemente, haverá o resgate antecipado total dos CRA.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento Tributário: Na ocorrência do disposto na Cláusula 4.12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures ou um Evento Tributário (conforme abaixo definido), a Devedora poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do resgate. Ocorrendo o Resgate Antecipado das Debêntures por Evento Tributário, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observado o procedimento descrito no Termo de Securitização.

Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das

Debêntures de cada uma das séries. Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, CONSULTAR A SEÇÃO *"10.9. IDENTIFICAÇÃO DE QUAISQUER EVENTOS, PREVISTOS NOS CONTRATOS FIRMADOS PARA ESTRUTURAR A OPERAÇÃO, QUE POSSAM ACARRETAR A LIQUIDAÇÃO OU AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DOS CRÉDITOS CEDIDOS À SECURITIZADORA, BEM COMO QUAISQUER OUTROS FATOS QUE POSSAM AFETAR A REGULARIDADE DOS FLUXOS DE PAGAMENTO PREVISTOS"* DESTE PROSPECTO. ADEMAIS, PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRA, CONSULTAR A CLÁUSULA 6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

2.4. Identificação do público-alvo

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

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão ("**Montante Base da Oferta**"), observado que o Montante Base da Oferta, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser aumentado caso haja o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, observado que serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures da Terceira Série e, consequentemente, até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI da Terceira Série, equivalente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão ("**Montante Máximo da Terceira Série**").

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

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

a) Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, corresponde, na Data de Emissão, a R$ 1.000,00 (mil reais).
b) Quantidade	Serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser aumentada caso haja o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, desde que respeitado o Montante Base da Oferta, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e observado (a) o Montante Máximo da Terceira Série; e (b) que não haverá quantidade mínima para os CRI de cada série, de forma que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida nas séries remanescentes, observado o Montante Máximo da Terceira Série, conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding.* A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas após o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade dos CRI de determinada série deverá ser aumentada da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI, sendo certo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Não há subordinação entre as séries.

c) Opção de Lote Adicional	No âmbito da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Emissora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores ("**Opção de Lote Adicional**"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
d) Código ISIN	Para os CRI da Primeira Série: BRIMWLCRIJB2. Para os CRI da Segunda Série: BRIMWLCRIJC0. Para os CRI da Terceira Série: BRIMWLCRIJD8.
e) Classificação de Risco	Os CRI foram objeto de classificação de risco pela **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.295.585/0001-40 ("**Agência de Classificação de Risco**"), tendo sido atribuída nota de classificação de risco preliminar "brAA+ (sf)", em sua escala nacional, para os CRI, conforme cópia do relatório de classificação de risco preliminar incluído no Anexo VIII deste Prospecto Preliminar. **Esta classificação foi realizada em 29 de julho de 2024, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.** O relatório de classificação de risco elaborado para esta Emissão deverá ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/ (neste *website*, no campo de busca, digitar o código "Plano", clicar e na seção "Documentos", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).
f) Data de Emissão	Os CRI serão emitidos em 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão**").
g) Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI têm prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, com vencimento em 15 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento**").
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas de acordo com os procedimentos da B3.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo	O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série não será atualizado monetariamente. Os CRI da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da Primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado

automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da Segunda Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, após cada amortização ou incorporação de juros, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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 considerados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

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

NI_K = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do mês de atualização;

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 Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o "dut" será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iii) considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil ("**Data de Aniversário**");

(iv) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

(v) os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) 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;

(vii) 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;

(viii) caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("**Número-Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

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

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

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

A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto CRI da Primeira Série**" e "**Remuneração dos CRI da Primeira Série**", respectivamente).

A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração dos CRI da Primeira Série, será objeto de aditamento ao Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos titulares das Debêntures da Primeira Série e/ou dos Titulares de CRI da Primeira Série, ou aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora.

O cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série obedecerá a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1):

Onde:

"J" é valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = FatorDI\ x\ FatorSpread$$

onde:

"Fator DI" é o produtório das Taxas DI, a partir da data de início do Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} (1 + \text{TDI}_k)$$

	Onde: "n" é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro; "k" é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro; "TDI_k" é a Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma: $$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ Sendo que: "DIk" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais. "FatorSpread" é a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo: $$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$ onde: *"Spread"* é a taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI da Primeira Série; "DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro. Observações: O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento. Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo. O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do mercado do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete inteiros por

	cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto CRI da Segunda Série**" e "**Remuneração dos CRI da Segunda Série**", respectivamente). O cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série obedecerá à seguinte fórmula: J = VNa x (FatorJuros-1) onde: "J" é o valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; "VNa" é Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$ onde: "Taxa" taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto dos CRI da Segunda Série; "DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré' equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2028, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada conforme o último preço verificado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto CRI da Terceira Série**", e, em conjunto com a Taxa Teto CRI da Primeira Série e a Taxa Teto CRI da Segunda Série, "**Taxa Teto das CRI**", e "**Remuneração dos CRI da Terceira Série**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série e com a Remuneração dos CRI da Segunda Série, "**Remuneração dos CRI**" ou "**Remuneração**", respectivamente). O cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série obedecerá à seguinte fórmula: J = VNe x (FatorJuros-1) Onde: **"**J" é o valor unitário da Remuneração dos CRI da Terceira Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

	"VNe" é Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$ onde: "Taxa" taxa de juros fixa, não expressa em percentual, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto dos CRI da Terceira Série; "DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Período de Capitalização: para fins do Termo de Securitização, "**Período de Capitalização**" define-se como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.
j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamento	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes da tabela abaixo (cada uma, uma "Datas de Pagamento da Remuneração"): **Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI** **CRI da Primeira Série** / **CRI da Segunda Série** / **CRI da Terceira Série** 1 – 15/02/2025 – 15/02/2025 – 15/02/2025 2 – 15/08/2025 – 15/08/2025 – 15/08/2025 3 – 15/02/2026 – 15/02/2026 – 15/02/2026 4 – 15/08/2026 – 15/08/2026 – 15/08/2026 5 – 15/02/2027 – 15/02/2027 – 15/02/2027 6 – 15/08/2027 – 15/08/2027 – 15/08/2027 7 – 15/02/2028 – 15/02/2028 – 15/02/2028 8 – 15/08/2028 – 15/08/2028 – 15/08/2028 9 – 15/02/2029 – 15/02/2029 – 15/02/2029 10 – 15/08/2029 – 15/08/2029 – 15/08/2029 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização aqueles que forem titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.
k) Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado -	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado por Evento Tributário, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária dos CRI, de liquidação do Patrimônio Separado, de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das

<table>
<tr>
<td>existência, datas e condições</td>
<td>Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série ou, no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, serão pagos em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas sendo o primeiro pagamento devido no 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, qual seja, 15 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:
<table>
<tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização dos CRI</th><th>Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e da Terceira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, a ser amortizado</th></tr>
<tr><td>1ª</td><td>15 de agosto de 2028</td><td>50,0000%</td></tr>
<tr><td>2ª</td><td>Data de Vencimento</td><td>100,0000%</td></tr>
</table>
Para cálculo da parcela de amortização do saldo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série ou, no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado:
Aai = VNe x Tai
Aai = Valor Nominal da i-ésima parcela de amortização dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
VNe = Valor Nominal ou o saldo do Valor Nominal dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, ou no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, em qualquer caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
Tai = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal ou do saldo do Valor Nominal dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, ou, no caso dos CRI da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas acima.
Para mais informações sobre as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, veja o item “10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” deste Prospecto.</td>
</tr>
<tr>
<td>m) Garantias - tipo, forma e descrição</td>
<td>Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI ou das Debêntures.</td>
</tr>
<tr>
<td>n) Lastro</td>
<td>Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pela CCI e oriundos das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”).
Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações sobre os direitos creditórios”.</td>
</tr>
<tr>
<td>o) Existência ou não de regime fiduciário</td>
<td>Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetado, nos termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização.</td>
</tr>
<tr>
<td>p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</td>
<td>A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60 e nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio</td>
</tr>
</table>

	Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação: (i) insuficiência dos ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI ocasionado pela Securitizadora; (ii) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento; (vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.2.3 e seguintes do Termo de Securitização, de forma que a liquidação será imediata e realizada pela Emissora; ou (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.
q) Tratamento Tributário	*Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos eventualmente aplicáveis ao investimento ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.* <u>*Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais*</u> <u>Pessoas jurídicas</u>*:* Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, conforme segue: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981/1995). <u>IRRF – Antecipação</u>: O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I e II da Lei nº 8.981/95, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 70, I da Instrução RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). <u>Tributação corporativa</u>: O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

	(“**CSLL**”). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro (real, presumido ou arbitrado) que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, § 1º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o artigo 3º, III da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988. Adicionalmente, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426/15. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Se o investimento em CRI estiver abrangido na atividade ou objeto principal da entidade, haverá incidência de PIS e COFINS às alíquotas de 3% (três por cento) e 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585/15 e do artigo 77, *caput*, I da Lei nº 8.981/95. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada, de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Fundos de investimentos: Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). Para os fundos de investimento imobiliário e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668/93, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas ao IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15). Instituições Financeiras: No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por

	cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684, de 30 de maio de 2003. Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis. Pessoas Físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, II da Lei nº 11.033/2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Tributação Exclusivamente na Fonte: Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981/95, artigo 70, II, da Instrução RFB nº 1.585/15 e no artigo 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II, da Instrução Normativa nº 1.585. *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior* Pessoas Físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), estão atualmente isentas de IRRF. Investidores 4.373: Os rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14 os rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (artigo 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585/15). Não incidência sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil. Conceito de JTF. Entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. No entanto, até o presente momento a Instrução Normativa da RFB n.º 1.037/10 não foi atualizada para refletir a alteração da alíquota máxima de 20% para 17% nos termos da Lei n° 14.596, de 14 de junho de 2023. *Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")* **IOF/Câmbio** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer

	caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. **IOF/Títulos** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/07. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após essa eventual alteração. *Reforma de tributos indiretos* Foi promulgada recentemente a Emenda Constitucional nº 132/23, que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. O primeiro projeto de lei complementar que visa regulamentar a EC 132/23 e instituir o IBS, CBS e IS foi aprovado pela Câmara dos Deputados em 10 de julho de 2024 ("PLP 68/2024") e remetido ao Senado Federal para sua avaliação. No entanto, por se tratar de um projeto de lei, não é possível determinar, desde logo, quais previsões serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Recomendamos, assim, monitorar a evolução dos projetos de lei submetidos à apreciação do Congresso Nacional para regulamentação da reforma tributária instituída pela EC 132/23. Além disso, a EC 132/23 prevê que o Poder Executivo deverá, em até 90 dias contados de sua promulgação, enviar ao Congresso Nacional projeto de lei que reforme a tributação da renda, que não foi apresentado até o presente momento. A depender de seu teor, tais projetos e outros eventualmente apresentados, quando convertidos em lei, poderão modificar o tratamento tributário descrito acima. Recomenda-se que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros no investimento em CRI.
r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão e na Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, conforme descrito abaixo.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão de Debêntures serão utilizados, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por suas Controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** a Escritura de Emissão de Debêntures e no item 3.2 (a) abaixo para referência ("**Empreendimentos Imobiliários**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente). Entende-se por "**Controle**" e "**Controladas**" a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas pela Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das Controladas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; **(iii)** mútuos para as Controladas; **(iv)** emissão de debêntures pelas Controladas; ou **(v)** qualquer outra forma permitida em lei.

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

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	08260-050	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butantã, São Paulo/SP	05397-000	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob n. 947, Centro, São Paulo/SP.	03043-010	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	08270-000	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305 e 327, Centro São Paulo/SP	01201-901	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	09820-000	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	01217-000	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São Paulo/SP	05777-000	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e 378.405	11º RI SP	Não	Não	Não
PP09	Rua Alto Paraguai, n° 213, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	03630-080	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	02985-010	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não
PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	03701-010	111294.2.0076054 -43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	04164-001	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591; 23.875; 25.012; 69.250; 82.504; 127.758; 133.722; 140.091; 202.585	14º RI SP	Não	Não	Não
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n, Santo Amaro, São Paulo/SP	04653-200	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
PP01	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	36.270.749,54	9,67%
PP02	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	48.818.850,23	13,02%
PP03	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	22.611.918,84	6,03%
PP04	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	63.400.393,34	16,91%
PP05	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	4.954.258,94	1,32%
PP06	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	12.716.171,44	3,39%
PP07	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	5.774.555,75	1,54%
PP08	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	60.436.465,72	16,12%
PP09	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	19.090.028,26	5,09%
PP10	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	6.795.064,19	1,81%
PP11	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	11.062.768,69	2,95%
PP12	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	13.477.048,94	3,59%
PP13	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	24.327.304,40	6,49%
PP14	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	27.857.975,97	7,43%
PP15	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	17.406.445,75	4,64%

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados no Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos acima indicados, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da acima indicada, a mesma deverá ser refletida por meio de

aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

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

Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão, será necessária a comprovação pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme descrita no Termo de Securitização, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório contábil, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI; **(ii)** em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação de Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

O Agente Fiduciário, no âmbito da Emissão, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos do Termo de Securitização.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá envidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da Oferta. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

Uma vez atingido o Valor Total da Oferta, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

(c) data limite para que haja essa destinação

Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista acima, até a Data de Vencimento, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VIII do Termo de Securitização ("**Cronograma Indicativo**"), conforme previsto no item 3.2, item (d) abaixo, 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 no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento, nos termos do Termo de Securitização.

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

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	-	-
2025	41.083.101	85.949.944	127.033.044
2026	91.287.809	79.626.556	170.914.365
2027	40.659.772	14.152.763	54.812.535
2028	14.152.763	8.087.293	22.240.056
2029	-	-	-
Total (R$)			375.000.000

Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado, da Oferta de Resgate Antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento.

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

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

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2021	R$ 874.500.000,00
Ano de 2022	R$ 1.062.300.000,00
Ano de 2023	R$ 1.368.700.000,00
Total	R$ 3.305.500.000,00

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

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

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziriam efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da 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 sobre 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 do valor investido.

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

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

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

Riscos relacionados à Oferta, aos CRI e à Securitizadora:

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco de estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco relativo ao quórum de deliberação em Assembleia Especial

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

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

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

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

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

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 mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizados para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos,

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Riscos Tributários

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos da Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRA, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição,

tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para maiores informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários", na página 113 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, sem prejuízo da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI (i) em sua totalidade, de forma unilateral, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto no Termo de Securitização; (ii) em sua totalidade ou de forma individual a cada série, conforme seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, em sua totalidade ou de forma individual a cada série das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) em sua totalidade, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou (iv) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, no caso de adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e na proporção de referida adesão. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI (i) caso ocorra uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização; ou (ii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI e da Taxa Substitutiva IPCA, nos termos do Termo de Securitização.

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. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que devem atender determinados critérios legais, e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização das Debêntures (inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhadas no processo de análise da Devedora sobre sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes das Debêntures), de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição dos Créditos Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, tais situações podem acarretar na impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

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

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

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das

Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em

prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo ao fato de a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI poder impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poder promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.

Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Riscos relativos à política econômica do governo federal

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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Risco decorrente da política monetária do governo federal

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

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

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção

em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI e a Devedora, que poderá enfrentar dificuldades para pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

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

A falha da Devedora em destinar corretamente os recursos captados por meio da Emissão, nos termos estabelecidos nas Debêntures e no Termo de Securitização, poderá resultar em questionamentos por parte da CVM, do fisco e de outras autoridades governamentais, e, também, no vencimento antecipado das CPR-Financeiras e dos CRA, causando prejuízos à Devedora e perdas financeiras aos Titulares

dos CRA, caso eventualmente as autoridades competentes decidam aplicar sanções, inclusive de ordem tributária sobre a Devedora, a Emissora ou mesmo os rendimentos gerados pela operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI da Primeira Série

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira Série previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (Período de Ausência da Taxa DI) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI da Primeria Série definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

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

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

Adicionalmente, alguns dos principais Investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 15.1.1 do Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na cláusula 15 do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte do Auditor Independente da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Média

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

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

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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

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

Considerando que a Devedora emitiu as 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 os Patrimônios Separados. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-

pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o Investidor.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, entre outras atividades, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco decorrente da guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos relacionados à Devedora:

A receita da Devedora advém principalmente de financiamentos contratados junto a instituições financeiras, em especial junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e seu cancelamento, falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Devedora.

Os negócios da Devedora são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) (a) enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”). No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, 99,1% (noventa e nove vírgula um por cento) das unidades comercializadas tinham valor até R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). O Programa Minha Casa Minha Vida inclui unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal bruta de (i) até R$2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais) no Grupo 1; (ii) de R$2.640,01 (dois mil e seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) no Grupo 2; e (iii) de R$4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R$8.000,00 (oito mil reais) no Grupo 3.

Atualmente a Devedora atua nos Grupos 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida. Portanto, uma parcela significativa da receita da Devedora está vinculada ao SFH, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e o seu cancelamento, falhas na sua implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa de seus parâmetros, tais como o valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou escassez de recursos dele decorrentes podem afetar de forma significativa o crescimento da Devedora, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados. A Devedora não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação. Em 2015, houve alteração nos critérios da Grupo 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, quando foi fixado o teto de renda familiar mensal em R$1.800,00 (mil e oitocentos reais) e não mais em 3 (três) salários-mínimos. Em 2019, o Programa Minha Casa Minha Vida passou por revisões que restringiram a contratação de empreendimentos na Faixa 1,5 (a qual era incluída entre os Grupos 1 e 2), tais como o limite de unidades por empreendimento destinadas a esta faixa (até 50% (cinquenta por cento) das unidades ou 150 unidades, o que for menor). Revisões como estas podem reduzir a capacidade da Devedora em participar em uma determinada faixa ou grupo do Programa Minha Casa Minha Vida, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Atualmente, tramita no Supremo Tribunal Federal (“STF”) uma ação que pede a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual TR para algum indicador ligado à inflação, como o IPCA-E ou INPC. Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o spread dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando, consequentemente, um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactará diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do Programa MCMV e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Devedora.

Ainda, para que a Devedora esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que a Devedora obtenha ou mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Devedora e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Devedora.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital e, portanto, pode vir a precisar captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos.

Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Adicionalmente, a Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional e, se este estiver disponível, não pode assegurar que o estará em condições satisfatórias, tampouco pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento. Ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas atividades e pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, consequentemente, o preço de suas ações. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

A Devedora pode não ser capaz de manter o mesmo ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter o ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estar sujeita a diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, dentre os quais pode-se destacar, sem limitação: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Devedora, pois um declínio nesta percepção (provocada por uma experiência frustrada que lhes proporcione uma redução na qualidade do serviço ou produto) pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Devedora; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos da Devedora estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Devedora; (v) mudanças nas políticas de crédito da Devedora, propaganda e marketing, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão do consumidor a comprar os empreendimentos da Devedora; e (vi) concorrência, sendo que outras empresas do setor podem vir a se utilizar de práticas, como, por exemplo, uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Devedora. Todos esses fatores podem afetar adversamente as operações da Devedora, bem como seus resultados.

A Devedora pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, e possivelmente em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. A Devedora pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis

similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Devedora não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, sua situação e resultados financeiros poderão ser adversamente afetados. O crescimento interno da Devedora exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e eventualmente em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Devedora e depender substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Caso a Devedora não responda de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, a Devedora poderá ser adversamente afetada. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Custos adicionais e alterações em orçamentos para os empreendimentos imobiliários da Devedora podem resultar na necessidade de complementos orçamentários, os quais alteram a rentabilidade dos projetos e, consequentemente, podem ter um impacto adverso para a Devedora.

O custo da Devedora com as suas principais matérias primas (concreto, formas, blocos de concreto, aço, instalações elétricas e hidráulicas, elevadores, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), acordos coletivos ou dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados por diversos fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e política governamentais e condições econômicas gerais. Caso ocorram aumentos significativos nos preços destas matérias primas, a Devedora poderá necessitar de complementos orçamentários para realização de seus empreendimentos e, assim, ser adversamente afetada.

O conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial em razão da tensão causada nos mercados, possui como consequência direta o aumento de preços de alguns insumos afetados pelo conflito, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta da guerra, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de escassez de produtos e aumento de preços resulta em uma maior preocupação com a inflação no mercado interno e, também, no mercado global. Caso a Devedora não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, consequentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento original planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra, (ii) queda de produtividade e (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora.

A Devedora realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Devedora à Caixa Econômica Federal e o valor do financiamento da parcela financiada pela Devedora no momento do repasse à Caixa Econômica Federal deixa de contar com reajuste e atualização monetária. Dessa forma, caso haja o desbalanceamento entre o valor travado no repasse e as despesas do empreendimento imobiliário e, consequentemente, não seja possível que a Devedora reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Devedora poderá ser adversamente impactada.

Ademais, as receitas decorrentes das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos lançados pela Devedora, excluindo o valor do financiamento da parcela financiada pela Devedora no momento do repasse à Caixa Econômica Federal, são reajustadas durante a fase de construção pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após essa fase, pelo IPCA. A maior parcela das despesas da Devedora, que está relacionada às atividades de construção, é reajustada pelo INCC. Embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Devedora, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Devedora é regional, causando, normalmente, descasamentos que podem provocar déficits de

orçamentos contabilizados. Aumento de custos não refletidos no INCC não podem ser repassados aos clientes finais da Devedora, o que poderá ter um impacto adverso nas operações e resultados da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Um endividamento alto da Devedora pode vir a gerar um efeito adverso relevante e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar suas habilidades de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Devedora.

O crescimento do endividamento de forma relevante e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Devedora podem vir a afetar adversamente a Devedora. Em 31 de dezembro de 2023, a dívida bruta da Devedora era de R$ 387,5 milhões (trezentos e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), o saldo de caixa e equivalente caixa de R$ 425,4 milhões (quatrocentos e vinte e cinco milhões e quatrocentos mil reais), resultando em uma dívida líquida de R$ 37,9 milhões (trinta e sete milhões e novecentos mil reais). A capacidade de pagar e refinanciar a dívida da Devedora e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Devedora de gerar receita e resultados no futuro.

Assim, a Devedora pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido às limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos, e, se o tiver, que estarão em condições satisfatórias, com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Devedora poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

O nível de endividamento da Devedora pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Devedora para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas ou setoriais adversas;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Devedora;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Devedora em uma desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

A Devedora não tem controle total sobre esses fatores e seus esforços para gerenciá-los podem ser insuficientes, o que poderá afetar a Devedora adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Falta ou atrasos na obtenção das licenças, autorizações, alvarás e registros necessários podem prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Devedora.

Todos os terrenos adquiridos e que vierem a ser adquiridos pela Devedora para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e outras instituições financeiras, por exemplo, pode exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Devedora,

inclusive certidões negativas de débitos tributários. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Devedora para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Devedora.

A expansão das operações da Devedora pode exigir que ela obtenha novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, autorizações, alvarás e registros, a Devedora pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir as suas atividades.

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emiti-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, com exigências adicionais demandas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Caso a Devedora não seja capaz de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora pode sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas pode resultar na incidência de multas elevadas, sanções criminais, embargos de obras, revogação de licenças de obras e de operação e/ou na proibição de exercício das atividades de incorporação, impactando adversamente as operações e resultados da Devedora, bem como sua reputação. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

A Devedora pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, o que pode impactá-la adversamente.

A Devedora está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios, de modo que precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar profissionais qualificados, implantar sistemas de gerenciamento de informações, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar outras medidas necessárias para viabilizar suas atividades. A capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a incorporação imobiliária focada em empreendimentos populares e de médio padrão, dependem de vários fatores, incluindo

(i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com fornecedores, outros incorporadores e construtores, corretores e imobiliárias, bem com a manutenção de sua estrutura de comercialização de produtos por meio de sua própria empresa de intermediação de vendas, (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis e (vii) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada e a falta de qualquer dos fatores elencados acima pode afetar adversamente a sua capacidade da Devedora de implementar sua estratégia. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar a

implementação de sua estratégia de negócios de forma satisfatória, poderá sofrer um efeito adverso relevante. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Devedora.

A Devedora financia a seus clientes uma parcela do valor do imóvel vendido para a maioria dos empreendimentos que comercializa, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são normalmente ajustados pelo INCC durante as obras e quando necessário após a concessão do "habite-se", pelo IPCA. De acordo com a política de crédito atual da Devedora esta parcela financiada diretamente ao cliente pode representar aproximadamente até 12% (doze por cento) do valor do imóvel. Desta forma, a Devedora está sujeita aos riscos inerentes à concessão de financiamento, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de descasamento entre o custo dos financiamentos concedidos e dos recursos por ela captados. Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros podem aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência.

Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Devedora. Na medida em que seja garantidora de determinados instrumentos financeiros de seus clientes no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a Devedora pode ter que assumir as obrigações relacionadas aos encargos de juros devidos pelos clientes para a Caixa Econômica Federal durante o período de obras, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos à Caixa Econômica Federal, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Devedora deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor, restando à Devedora apenas tentar reaver os valores devidos por meio da ação de cobrança. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras que formalizam a aquisição dos imóveis pela Devedora. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do imóvel (incluindo, mas não se limitando à sua regularidade e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. A Devedora não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Devedora pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados.

As aquisições podem expor a Devedora, como adquirente, a passivos e contingências incorridos anteriormente com a aquisição de um imóvel. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. A diligência realizada pela Devedora nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora pode receber de um vendedor, podem não ser suficientes para impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade. Adicionalmente, podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos dos credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Devedora e, consequentemente, o valor de suas ações. Adicionalmente é possível que a Devedora não consiga

concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, impedindo-a de operar efetivamente as propriedades adquiridas. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas muito acima dos índices de preços e salários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Devedora e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável.

A demanda da Devedora é principalmente voltada para atender ao Programa Minha Casa Minha Vida e outros empreendimentos no âmbito do SFH elegíveis a financiamento pelo SBPE, na qual a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. Ainda, aspectos técnicos e ocultos dos terrenos, como contaminação, que necessita de estudos mais detalhados para sua descoberta, podem tornar terrenos pouco atraentes e ser um impeditivo para sua aquisição por conta dos custos elevados ou de complexidade técnica de resolução. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos no âmbito do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, na medida em que a Devedora poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e a situação financeira da Devedora.

A Devedora tem sua atuação concentrada no Programa Minha Casa Minha Vida, com grande parte de seu landbank na cidade de São Paulo, que, em seu Plano Diretor, busca inclusão e manutenção da habitação de interesse social nas áreas urbanas dotadas de infraestrutura. Isto faz aumentar a disputa por estas áreas por muitas empresas do setor, inclusive as que atuam no SFH, encarecendo assim o valor dos imóveis e terrenos destas áreas. Além disso, à medida que outras incorporadoras entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou os vendedores dos terrenos poderão demandar pagamentos antecipados em valores maiores, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis ou diminuindo o acesso a terrenos na modalidade de permuta, principalmente na região sudeste do país e particularmente na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Devedora, seus negócios e sua situação financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

A escassez, a falta de qualificação ou ações indevidas de corretores imobiliários que integram a força de vendas da Devedora podem impactar negativamente a Devedora.

Os negócios da Devedora dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Os corretores imobiliários atuam na intermediação da venda de imóveis produzidos pela Devedora por intermédio da Plano & Vendas, controlada responsável pela coordenação da força de vendas da Devedora. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários, ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Devedora, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Devedora pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Devedora.

Por fim, caso os corretores engajados pela Plano & Vendas atuem de forma indevida ou em descumprimento a normas legais e regulamentares da atividade profissional de corretagem imobiliária, a Plano & Vendas pode sofrer sanções administrativas e judiciais, o que poderá gerar danos à imagem da Devedora e à confiança dos consumidores, bem como afetar a capacidade de geração de receita da Plano & Vendas, impactando negativamente a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Reconhecimento de receita de venda e custos são parâmetros que sofrem revisão de acordo com a evolução de cada empreendimento. O aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Devedora.

A receita de venda das unidades residenciais da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Devedora. Para mais informações sobre o método POC vide fator de risco "Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Devedora.".

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Devedora estão sujeitos a distrato no período entre a sua assinatura e a sua quitação ou assinatura do contrato de financiamento entre cliente e banco financiador, o que ocorrer primeiro, retornando a unidade imobiliária aos estoques da Devedora, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período e a imposição de custos associados à manutenção do estoque, gerando um impacto negativo para a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar sua reputação, sujeitar- lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, consequentemente, afetar negativamente a Devedora.

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

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo do Código Cìvel; o artigo 39 da Lei no 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada ("Código de Defesa do Consumidor"); como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás, licenças ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra; (iv) acidentes que prejudiquem ou impossibilitem o andamento dos projetos; (v) questões trabalhistas, como greves e paralizações; (vi) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (x) compra de materiais; (xi) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (xii) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xiii) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xiv) falta de repasse de recursos de construção por parte da instituição financeira que financia a obra; e (xv) interferência ou ações originadas pelas associações de bairro, entre outros. Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Devedora, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, consequentemente, afetá-la negativamente.

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

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras. As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Em sua maioria, os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas da Devedora e de determinadas subsidiárias contam com cláusulas restritivas (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora e/ou por suas subsidiárias, o que pode ter um efeito negativo para a Devedora.

A Devedora e determinadas subsidiárias estão sujeitas a compromissos restritivos (covenants) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida. Estes compromissos restritivos incluem disposições de vencimento antecipado, caso sejam verificadas determinadas situações em relação à Devedora, como, mas não se litando a: (i) decretação de falência; (ii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial; inadimplemento que não sejam resolvidos dentro dos prazos previstos ou existência de protestos legítimos, em ambos os casos em valor relevante para a Devedora; (iii) existência de qualquer forma de reorganização societária que resulte em alteração de controle da Devedora; (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora; (v) mudança de forma relevante do objeto social; e (vi) ocorrência de cross-default ou cross-acceleration.

Em determinados contratos com a Caixa Econômica Federal existem disposições de vencimento antecipado, além das descritas acima, caso sejam verificadas determinadas situações, como, mas não se limitando a: vender ou prometer vender o imóvel hipotecado; deixar de manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade; construir sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais; e a não conclusão da obra dentro do prazo contratado. O inadimplemento desses covenants ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Devedora de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross- acceleration) de outras obrigações da Devedora, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Caso a Devedora ou suas subsidiárias não cumpram com os covenants previstos em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora ou suas subsidiárias poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro e situação financeira.

O vencimento antecipado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderá consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora. Para mais informações sobre as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, veja o item 2.1(f)(iv) do Formulário de Referência da Devedora.

Não há garantia de que a Devedora conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso covenants e/ou obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Devedora sejam descumpridos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante. **Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 120 deste Prospecto.**

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Futuras captações por meio de emissões de ações ou outros valores mobiliários conversíveis em ações poderão resultar em diluição da participação do investidor nas ações de emissão da Devedora, podendo ter efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de sua emissão.

A Devedora pode vir a ter que captar recursos adicionais e poderá optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Devedora, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço de mercado de suas ações ordinárias. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Devedora.

Consequentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas (em razão de diluição), tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Devedora, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo e quando aplicável, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações ou valores mobiliários emitidos em decorrência de ofertas públicas ou aumentos de capital.

Qualquer recurso adicional obtido por meio de oferta pública de distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou de aumento do capital social da Devedora poderá ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos investidores em ações da Devedora, e poderá diluir a participação do investidor no capital social, podendo também gerar efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de emissão da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode ter um impacto negativo na Devedora.

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora.

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

Devido à pandemia do COVID-19, a Devedora incrementou suas práticas de trabalho remoto por seus colaboradores e aumentou a utilização de ferramentas virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários da Devedora. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Devedora poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Devedora.

Além disso, a Devedora armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Devedora. A ocorrência de qualquer dos eventos acima somada a grande dependência tecnológica para o exercício das atividades, poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora, sendo que a Devedora também poderá incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio, reputação, situação financeira e os resultados das operações da Devedora. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora. Em razão disso, a Devedora pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Adicionalmente, os sistemas de informação da Devedora estão expostos a vírus, programas de computador nocivos (malwares) e outros problemas, como, por exemplo, crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente nas operações da Devedora. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito adverso sobre os negócios, resultados de operações e perdas financeiras à Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

Conforme indicado no item “Regulamentação de Proteção de Dados Pessoais” a Lei Geral de Proteção de Dados em vigor desde setembro de 2020, tem como objetivo proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, estabelecendo a adoção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados no âmbito nacional. Nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados, incidentes de segurança com dados pessoais devem ser comunicados à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”) conforme orientações e formulários do referido órgão (https://www.gov.br/anpd/pt-br/assuntos/incidente-de-seguranca) e deverão mencionar, no mínimo: (i) identificação e dados de contato da entidade responsável pelo tratamento; (ii) as informações e dados de contato do encarregado de proteção de dados; (iii) indicação se a notificação é completa ou parcial, sendo esta preliminar ou complementar; (iv) data e hora da detecção do incidente; (v) data e hora do incidente e sua duração; (vi) circunstâncias em que ocorreu a violação de segurança de dados pessoais; (vii) descrição dos dados pessoais e informações afetadas; (viii) resumo do incidente de segurança com dados pessoais, com indicação da localização física e meio de armazenamento; (ix) possíveis consequências e efeitos negativos sobre os titulares afetados; (x) medidas de segurança, técnicas e administrativas preventivas tomadas pelo controlador; (xi) resumo das medidas implementadas para controlar possíveis danos; (xii) possíveis problemas de natureza fronteiriça; e (xiii) outras informações úteis às pessoas afetadas para proteger ou prevenir possíveis danos.

A Lei Geral de Proteção de Dados estabeleceu um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos de dados e a transferências de dados, bem como a criação da ANPD. Assim, a Devedora pode ter dificuldades para se adequar à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas.

A violação, pela Devedora, das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis multas de até 2% (dois por cento) do faturamento bruto da Devedora ou seu grupo econômico no Brasil no exercício social imediatamente anterior, líquido de impostos, limitado a um total de R$50,0 milhões por violação. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento por ela ou suas subsidiárias da Lei Geral de Proteção de Dados.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em custos e afetar negativamente a Devedora, sua situação financeira e sua reputação. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Interrupções ou falhas no fornecimento de softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e internet podem afetar adversamente a Devedora

A Devedora depende de terceiros para prover softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet confiáveis. A Devedora não pode garantir que esses terceiros provedores de softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e conexão à internet continuarão provendo tais produtos e serviços de forma ininterrupta e com a qualidade necessária. Tais interrupções ou falhas podem ser causadas por erros de seus respectivos fornecedores, intempéries climáticas, revoltas sociais ou ataques de hackers, prejudicando os softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação ou acesso à internet da Devedora. A Devedora já sofreu e está sujeita a sofrer, no futuro, novas interrupções ou falhas na realização desses serviços por terceiros. Interrupções ou falhas em seus softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de vender seus imóveis e controlar seus negócios digitalmente, afetando adversamente a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

O código de conduta e os controles internos da Devedora, bem como os contratos celebrados com os fornecedores 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 fornecedores, podendo ocasionar um efeito adverso relevante para a Devedora.

A Devedora está sujeita, entre outras, às Leis Anticorrupção, à Lei 8.429/92 ("Lei de Improbidade Administrativa"), Lei 14.133/21 ("Lei de Licitações e Contratos Administrativos"), e Lei 12.813/13 ("Lei de Conflito de Interesses"), que impõem responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. As sanções aplicadas com base em tal lei incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Devedora.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações às Leis Anticorrupção ou a leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras, reputação e resultados operacionais da Devedora, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Devedora poderá ficar sujeita a violações de seu código de conduta e/ou de leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

Qualquer violação a essas leis pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e reputação da Devedora, incluindo na captação de empréstimos e financiamentos e, consequentemente, a cotação de mercado das ações ordinárias de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Devedora podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber 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 Devedora.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Devedora pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de seus colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Devedora também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à reputação da Devedora, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos sobre os seus negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de seus valores mobiliários.

Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, bem como sobre suas operações, sua condição financeira e seus resultados operacionais. A Devedora pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias às Leis Anticorrupção por sua sociedade controladora, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado das ações ordinárias de sua emissão de forma negativa. Caso a Devedora e/ou controladas, coligadas ou consorciadas tenham problemas de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação das Leis Anticorrupção, poderão ser impedidas de realizar empreendimentos no âmbito do Programa MCMV.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Devedora podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. Na ocorrência de alguma dessas situações, especialmente a aplicação de penas que vedem a contratação com poder público pela Devedora ou suas subsidiárias, pode afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, que podem gerar impacto negativo para a Devedora.

A Devedora pode possuir receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. A Devedora não pode garantir que terá êxito em evitar situações de conflito de interesses e, por conseguinte, assegurar o caráter estritamente comutativo das condições acordadas entre partes relacionadas. A eventual inadimplência de operações que tenham sido celebradas com partes relacionadas, bem como a fixação de parâmetros não comutativos, podem afetar negativamente a Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas minoritários da Devedora poderão ter seus interesses prejudicados. Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Devedora, veja o item 11 do Formulário de Referência da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante. **Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 120 deste Prospecto.**

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

A Devedora adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. 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 ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

No Programa Minha Casa Minha Vida, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras e a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Devedora

No Programa Minha Casa Minha Vida é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros do valor financiado pelo cliente junto ao banco, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança dessa parcela dos juros não paga pelo cliente a cargo da Devedora. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente perante o banco, extingue-se a coparticipação da Devedora. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar adversamente a Devedora na hipótese de inadimplência de seus clientes. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora e seus administradores

A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e poderão vir a ser réus ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária (incluindo aspectos previdenciários), trabalhista, consumerista, ambiental, criminal e/ou de qualquer outra natureza, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, autorregulatórias de intermediação e corretagem de imóveis, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas ou que terão provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Caso sejam proferidas decisões judiciais, administrativas ou arbitrais desfavoráveis à Devedora em ações em relação às quais a Devedora não tenha constituído provisão ou tenha constituído provisão com valor inferior ao montante da perda em questão, a Devedora poderá sofrer um efeito adverso relevante sobre seus negócios, reputação e valor de mercado de suas ações. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos financeiros e reputacionais, a Devedora.

A Devedora e suas controladas podem, ainda, ser indiretamente prejudicadas por eventuais sanções administrativas e judiciais decorrentes de condutas e procedimentos disciplinares por atos praticados pelos corretores de imóveis associados à sua controlada Plano & Vendas.

Adicionalmente, a Devedora é parte em processos judiciais de natureza trabalhista propostos por corretores associados que versam sobre matérias conexas, quais sejam: (i) reconhecimento de vínculo trabalhista; e (ii) eventuais reflexos deste reconhecimento, como o cômputo de horas extras. Em 31 de

dezembro de 2023, o montante total discutido dos processos judiciais de natureza trabalhista era de R$ 34,6 milhões (valor considerando as classificações possível, provável e remoto), dos quais apenas R$ 0,6 milhão está provisionado (classificação provável).

Além da necessidade de constituição de provisões contábeis e do pagamento de honorários advocatícios relacionados a esses processos judiciais (as quais, quando houver, podem não ser suficientes ou não serem corretamente estimadas), a Devedora pode ser compelida a realizar depósitos judiciais para garantia de tais processos judiciais, o que poderá afetar adversamente sua liquidez e condição financeira.

Da mesma forma, administradores da Devedora são ou podem vir a ser partes em inquéritos policiais, processos judiciais, arbitrais e administrativos, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal e/ou relacionados à questões de improbidade administrativa, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente. Além disso, processos criminais envolvendo a Devedora e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios Devedora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa.

Eventual envolvimento de atuais administradores em processos de tal natureza, pode fazer com que estes aloquem parte substancial de seu tempo em suas defesas, desviando sua atenção dos negócios da Devedora, além de expor a Devedora e respectivos administradores envolvidos a eventuais condenações que podem dificultar ou impossibilitar o exercício de suas funções na Devedora ou a condução das atividades da Devedora de modo a maximizar sua performance financeira para seus acionistas.

Além disto, a Devedora não pode assegurar que não haverá repercussões adicionais na mídia a respeito desses processos e de outros processos relacionados, inclusive aqueles decorrentes da atuação de administradores, que possam impactar adversamente sua imagem e reputação, bem como causar efeito adverso relevante em seus negócios e no preço de suas ações.

Adicionalmente, é possível que a Devedora não tenha recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora do faturamento da Devedora e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento do negócio da Devedora, incluindo dificuldades para captação de recursos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Para mais informações sobre os processos relevantes envolvendo a Devedora, incluindo os de natureza trabalhista, vide seções 4.4 e 4.7 do Formulário de Referência da Devedora. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 120 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Devedora possui empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Devedora.

A Devedora mantém estoque de terrenos (landbank) para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o preço e velocidade das vendas, e, consequentemente, impactar de forma negativa a Devedora. A

ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante na Devedora.

Os empreendimentos da Devedora estão predominantemente concentrados na cidade de São Paulo, onde a Devedora espera manter a maior parte dos seus ativos e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessa área poderia ter um efeito adverso relevante na Devedora devido à redução de sua receita e, consequentemente, prejudicando sua capacidade de cumprir com suas obrigações pecuniárias e financiar suas operações. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Os imóveis de propriedade da Devedora, ou suas controladas, podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetar adversamente a 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. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora poderá ser negativamente afetada. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade 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 e sua reputação.

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, danos 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 exposta, 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 a Devedora, sua situação financeira e sua reputação. A Devedora também 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 Devedoras seguradoras ou com Devedoras seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, consequentemente, afetá-la adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

A Devedora e suas controladas podem não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações ou cotas de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações ou cotas.

De acordo com seu Estatuto Social, a Devedora deve pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No caso de resultado líquido negativo, o acionista não tem direito ao recebimento de dividendo e/ou juros sobre capital próprio. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos. Adicionalmente, o lucro ajustado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, pode ser utilizado para absorver prejuízos ou apropriado de outra forma, conforme permitido pela legislação societária brasileira, e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Além disso, mesmo na hipótese de verificação de resultado líquido positivo, caso o Conselho de Administração da Devedora informe à assembleia geral de acionistas que o pagamento de proventos é incompatível com a sua situação econômica, poderá não haver pagamento de dividendos e/ou juros sobre capital próprio aos acionistas, o que pode afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente no pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional, que têm por objeto estabelecer a cobrança de Imposto de Renda na distribuição de lucros e dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas aos seus sócios e acionistas e alteração e/ou extinção do regime de tributário incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio. Assim sendo, os dividendos recebidos pelos titulares de ações de emissão da Devedora, bem como de ações ou cotas de emissão das controladas da Devedora (incluindo as sociedades de propósito específico - SPEs) poderão passar a ser tributados e, no caso da extinção do regime tributário relacionado ao pagamento de juros sobre capital próprio, poderá haver aumento da alíquota efetiva do imposto de renda incidente sobre as controladas da Devedora (incluindo as SPEs), haja vista que perderiam a possibilidade de deduzir do lucro real apurado para fins do imposto de renda, os montantes pagos a título de juros sobre capital próprio, afetando adversamente a condição financeira da Devedora e impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Devedora a título de participação nos resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora.

No processo da aquisição de terrenos a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos se torna possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas de venda e compra ou permuta, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Devedora. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Devedora mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Devedora.

O sucesso da Devedora depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual, incluindo marcas registradas, patentes e softwares. A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da

Propriedade Industrial (INPI), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto. Caso a Devedora não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada. A redução da confiança do consumidor na qualidade da Devedora pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança dos clientes ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora, com sua oferta de empreendimentos imobiliários ou com a experiência de consumo com qualidade diferenciada podem reduzir de forma significativa o valor da Devedora. Se os clientes perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço (seja o serviço prestado diretamente ou por meio de corretores associados), produto ou de qualquer forma acreditarem que a Devedora não proporciona uma experiência consistentemente positiva, seus negócios e resultados operacionais podem ser afetados de forma negativa. O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se os concorrentes fizerem investimentos mais significativos do que os da Devedora em marketing, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando a Devedora, seu resultado financeiro, seus negócios e sua reputação de forma negativa. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo da cidade de São Paulo e municípios adjacentes, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Devedora, considerando a concentração das atividades da Devedora em referidos municípios.

As municipalidades têm o poder de alterar regras de uso e ocupação do solo nas cidades, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Devedora. Caso a Prefeitura da cidade de São Paulo ou de municípios contíguos em que a Devedora desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de condomínios verticais em terrenos adquiridos pela Devedora, isto poderá trazer prejuízos para os projetos em desenvolvimento e para a Devedora de forma geral, considerando a concentração das atividades da Devedora em referidos municípios. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, execução de obras e emissão de "habite-se", podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Devedora decorrentes da venda dos empreendimentos, piorando, por conseguinte, a liquidez da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atue:

A Devedora está exposta a riscos associados à setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis prontos e em fase de construção, os quais podem causar um efeito adverso relevante na Devedora.

A Devedora atua na aquisição de terrenos destinados à incorporação imobiliária, construção e venda de unidades residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados neste item, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do SFH ou do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI"), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; inclusive em razão de pandemia ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;

- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes de eventos imprevisíveis e extraordinários;

- impedimento, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Devedora do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;

- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);

- a escassez de terrenos em certas regiões causadas pelo aumento da demanda na aquisição de terrenos, pode causar o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, causando uma diminuição na demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;

- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e das áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;

- aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;

- redução de oportunidades de incorporação;

- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;

- atrasos no cronograma de obras, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

- queda do valor de mercado de unidades em construção ou no estoque da Devedora resultando na incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações;

- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Devedora;

- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados;

- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Devedora.

- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes e;

- atendimento às exigências dos seguintes órgãos que regulamentam o patrimônio histórico, entre outros: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) podendo tais exigências inviabilizar a consecução do empreendimento na forma inicialmente projetada, o que pode ensejar atrasos em cronograma de vendas e desinteresse dos adquirentes, afetando os resultados da Devedora.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados pode causar um efeito adverso na condição financeira da Devedora e nos seus resultados operacionais. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como no segmento de classe média, pode prejudicar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxo de caixa a estratégia de crescimento da Devedora.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Devedora não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor, sobretudo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida onde se concentra uma parte significativa de seu negócio, bem como no segmento de classe média, ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e know-how para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos.

Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, demanda por unidades, preços, financiamento e disponibilidade de crédito à produção e à comercialização, projetos e suas aprovações, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, empreendedores e construtores locais. Uma série de empreendedores de diferentes segmentos incorporadores e Devedoras de serviços imobiliários concorrem conosco na (i) aquisição de terrenos, (ii) busca de parceiros para incorporação, (iii) tomada de recursos financeiros para empreendimentos imobiliários, e (iv) busca de compradores de imóveis em potencial. Caso a Devedora não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ter sua capacidade financeira afetada adversamente e diminuição da sua receita. Ainda, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa no Programa Minha Casa Minha Vida poderá afetar adversa e substancialmente a estimativa de crescimento da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

O intervalo entre a data em que a Devedora adquire um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i)

níveis de emprego e renda; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) demanda por unidades residenciais; (v) taxa de juros; (vi) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vii) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (viii) condições de revenda no mercado imobiliário; (ix) custos de mão de obra; entre outros.

O valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário e as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Nesse contexto, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Devedora, seus resultados, sua rentabilidade e situação financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e despesas da Devedora poderá impactar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais.

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos lançados. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, utiliza-se o INCC e, após essa fase, o IPCA mais cupom. A maior parcela das despesas, que está relacionada 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 na proporção do reajuste experimentado pelas despesas, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, consequentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional (CMN), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Devedora a expandir o financiamento a seus clientes e resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a Devedora. Para informações sobre os riscos relacionados ao financiamento de clientes por parte da Devedora, vide fator de risco: “A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Devedora.” A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Parcela relevante dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Devedora pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Devedora.

As aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiadas, principalmente, por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. O crescimento da Devedora depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial do Programa Minha Casa Minha Vida, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais, tendo como principal fonte de recursos o FGTS. A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem ter um impacto adverso para a Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Devedora e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em junho de 2023, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal, e Itaú— concentravam 55,7% (cinquenta e cinco vírgula sete por cento) dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. 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 (quatro mencionados anteriormente mais o Santander) foram responsáveis por 97,4% (noventa e sete vírgula quatro por cento) do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,25% (sessenta e seis vírgula cinco por cento).

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o spread bancário e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Devedora e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Devedora e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financia mento da Devedora ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Descrição dos 5 (cinco) principais fatores de risco da Devedora

A Devedora entende que, considerando todos os fatores de risco elencados no item 4.1 do Formulário de Referência da Devedora, os principais estão elencados a seguir:

A receita da Devedora advém principalmente de financiamentos contratados junto a instituições financeiras, em especial junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e seu cancelamento, falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Devedora.

Os negócios da Devedora são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), financiadas no âmbito do SFH (a) enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo SBPE. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, 99,1% (noventa e nove vírgula um porcento) das unidades comercializadas tinham valor até R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil

reais). O Programa Minha Casa Minha Vida inclui unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal bruta de (i) até R$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais) no Grupo 1; (ii) de R$2.640,01 (dois mil e seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) no Grupo 2; e (iii) de R$4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R$8.000,00 (oito mil reais) no Grupo 3.

Atualmente a Devedora atua nos Grupos 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida. Portanto, uma parcela significativa da receita da Devedora está vinculada ao SFH, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e o seu cancelamento, falhas na sua implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa de seus parâmetros, tais como o valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou escassez de recursos dele decorrentes podem afetar de forma significativa o crescimento da Devedora, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados. A Devedora não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação. Em 2015, houve alteração nos critérios da Grupo 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, quando foi fixado o teto de renda familiar mensal em R$1.800,00 (mil e oitocentos reais) e não mais em 3 (três) salários-mínimos. Em 2019, o Programa Minha Casa Minha Vida passou por revisões que restringiram a contratação de empreendimentos na Faixa 1,5 (a qual era incluída entre os Grupos 1 e 2), tais como o limite de unidades por empreendimento destinadas a esta faixa (até 50% das unidades ou 150 unidades, o que for menor). Revisões como estas podem reduzir a capacidade da Devedora em participar em uma determinada faixa ou grupo do Programa Minha Casa Minha Vida, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Atualmente, tramita no STF uma ação que pede a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual TR para algum indicador ligado à inflação, como o IPCA-E ou INPC. Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o spread dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando e, consequentemente, terá um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactará diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do Programa MCMV e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Devedora.

Ainda, para que a Devedora esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que a Devedora obtenha ou mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Devedora e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Devedora.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital e, portanto, pode vir a precisar captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos.

Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Adicionalmente, a Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional e, se este estiver disponível, não pode assegurar se estará em condições satisfatórias, tampouco pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento. Ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas atividades e pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, consequentemente, o preço de suas ações. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

A Devedora está exposta a riscos associados à setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis prontos e em fase de construção, os quais podem causar um efeito adverso relevante na Devedora.

A Devedora atua na aquisição de terrenos destinados à incorporação imobiliária, construção e venda de unidades residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados na presente seção 4.1, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do SFH ou do SFI, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; inclusive em razão de pandemia ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;

- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes de eventos imprevisíveis e extraordinários;

- impedimento, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Devedora do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;

- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);

- a escassez de terrenos em certas regiões causadas pelo aumento da demanda na aquisição de terrenos, pode causar o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, causando uma diminuição na demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;

- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e das áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;

- aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;

- redução de oportunidades de incorporação;

- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;

- atrasos no cronograma de obras, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

- queda do valor de mercado de unidades em construção ou no estoque da Devedora resultando na incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações;

- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Devedora;

- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados;

- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Devedora.

- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes e;

- atendimento às exigências dos seguintes órgãos que regulamentam o patrimônio histórico, entre outros: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) podendo tais exigências inviabilizar a consecução do empreendimento na forma inicialmente projetada, o que pode ensejar atrasos em cronograma de vendas e desinteresse dos adquirentes, afetando os resultados da Devedora.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados pode causar um efeito adverso na condição financeira da Devedora e nos seus resultados operacionais. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, consequentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional (CMN), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis,

o que pode obrigar a Devedora a expandir o financiamento a seus clientes e resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a Devedora. Para informações sobre os riscos relacionados ao financiamento de clientes por parte da Devedora, vide fator de risco: “A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Devedora.” A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Parcela relevante dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Devedora pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Devedora.

As aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiadas, principalmente, por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. O crescimento da Devedora depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial do Programa Minha Casa Minha Vida, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais, tendo como principal fonte de recursos o FGTS. A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem ter um impacto adverso para a Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Devedora e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Os demais fatores de risco à Devedora podem ser encontrados no item 4.1 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, o qual pode ser encontrado no website indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 120 deste Prospecto. Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas em seus Formulário de Referência.

5. CRONOGRAMA

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

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

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

Nº	Evento[1]	Data prevista [2][3]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	31/07/2024
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	31/07/2024
3.	Início do Período de Reserva	07/08/2024
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar e de nova Lâmina	12/08/2024
5.	Início do Período de Desistência	13/08/2024
6.	Encerramento do Período de Desistência	19/08/2024
7.	Encerramento do Período de Reserva	19/08/2024
8.	Procedimento de *Bookbuilding*	20/08/2024
9.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	21/08/2024
10.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/08/2024
11.	Procedimento de Alocação	23/08/2024
12.	Liquidação dos CRI	23/08/2024
13.	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	18/02/2025

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

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

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

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 12 de agosto de 2024, houve a redivulgação deste Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, ambos divulgados originalmente em 31 de julho de 2024, para realizar as seguintes alterações: **(i)** atualização da seção "*5.1. Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta"* deste Prospecto Preliminar considerando a veiculação do Comunicado ao Mercado, bem como a abertura do Período de Desistência (conforme abaixo definido); e **(ii)** atualização das seções *"12. Informações sobre Devedores ou Coobrigados"*, "*15. Documentos ou Informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos"*, *"18. Informações Adicionais para Cumprimento do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" e "19. Informações Adicionais da Devedora",* deste Prospecto Preliminar de modo a refletir a divulgação, pela Devedora, de suas informações financeiras trimestrais referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2024.

Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, (i) cada Coordenador e/ou Participante Especial deverá comunicar diretamente ao Investidor que tenha formalizado sua intenção de investimento junto a tal Coordenador ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado; (ii) os Investidores que já

apresentaram sua intenção de investimento até a presente data poderão desistir da sua respectiva intenção de investimento no "**Período de Desistência**" compreendido entre os dias 13 de agosto de 2024, inclusive, e 19 de agosto de 2024, inclusive, devendo, para tanto, informar sua decisão até as 16:00 horas do dia 19 de agosto de 2024, ao Coordenador e/ou Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores que já tiverem aderido à Oferta até a presente data. **Para mais informações sobre os efeitos da modificação da Oferta, veja o item 7.3 da seção *"7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta"* deste Prospecto Preliminar.**

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

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

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

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

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Montante Base da Oferta, correspondente a R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

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

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

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

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores da Oferta; (iii) da B3 e (iv) da CVM.

Oferta a Mercado

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

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

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

Intenções de Investimento

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste 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 neste Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina da Oferta; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

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

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

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

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

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto neste Prospecto, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

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

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

Pessoas Vinculadas

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

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

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

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS FINAIS DA REMUNERAÇÃO E QUE, CASO SEJA PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "*RISCO RELATIVO AO FATO DE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING DOS CRI PODER IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI, E O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODER PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO*" NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO.

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

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos da respectiva intenção de investimento: (a) na primeira data de integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ("**Primeira Data de Integralização**"); e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à Primeira Data de Integralização de uma respectiva Série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série ou, no caso dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso,

acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"). Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio em função das condições do mercado, nos termos do §1º do artigo 61 da Resolução CVM 160, (observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora em razão da aplicação do deságio, nos termos do Contrato de Distribuição), a ser definido em comum acordo entre os Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização.

Critério de Colocação

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Montante Base da Oferta, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

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

Distribuição Parcial

Não será admitida distribuição parcial dos CRI objeto da Oferta, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

Não será estabelecida qualquer preferência ou parcelas prioritárias no âmbito da Oferta. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

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 ("**Anúncio de Encerramento**").

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável.

Prazo Máximo de Colocação

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

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

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

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

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

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

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

A Oferta e o investimento nos CRI são inadequados aos investidores que: **(i)** não se enquadrem nas definições de Investidor; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nos CRI da Oferta, os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco", na página 21 deste Prospecto, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Devedora e da Emissora.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do 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 os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3 do Contrato de Distribuição e na *seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários"* deste Prospecto, conforme página 113 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção 14 deste Prospecto.

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

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Qualificados e aos Investidores Profissionais que realizarem pedido de reserva durante o Período de Reserva.

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

Aprovação Societária da Emissora:

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

Aprovação Societária da Devedora:

A emissão das Debêntures, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 29 de julho de 2024 nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, a qual será arquivada na JUCESP.

8.4. Regime de distribuição

No âmbito da Oferta, os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição dos CRI, no montante de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondentes a 300.000 (trezentos mil) CRI, que serão objeto de Garantia Firme de colocação pelos Coordenadores. Se houver o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondentes a 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, totalizando, na Data de Emissão, o montante de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), os CRI adicionais serão objeto de colocação sob o regime de Melhores Esforços pelos Coordenadores.

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

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual os Coordenadores verificarão a

demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Montante Máximo da Terceira Série; e **(iv)** as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

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

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI da(s) série(s) que deseja subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

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

(iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

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

(vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto da respectiva série), até que seja atingido o Montante Base da Oferta;

(vii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

(viii) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: **(a)** no estabelecimento de Taxa-Teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima.

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

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

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

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. No entanto, a Emissora e a Devedora optaram por não contratar instituição para o desenvolvimento dos serviços de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

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

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora.

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

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

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

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

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

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

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

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões maiúsculas, não definidas nesta seção, terão o significado previsto na capa deste Prospecto ou na Escritura de Emissão.

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

A emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, possui as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total

Serão emitidas até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) Debêntures, totalizando o montante de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo que tal montante poderá ser diminuído, observada a possibilidade de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série não será atualizado monetariamente.

As Debêntures da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**") de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, após cada amortização ou incorporação de juros, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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 considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

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

NI_K = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

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 Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao

número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido), o "dup" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o "dut" será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(ii) o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iii) considera-se data de aniversário todo o segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil ("**Data de Aniversário**");

(iv) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

(v) os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) 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;

(vii) 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;

(viii) caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("**Número-Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

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

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

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

Remuneração das Debêntures da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Debêntures da Primeira Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente).

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1):

Onde:

"J" é valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ =\ FatorDI\ x\ FatorSpread$$

onde:

"Fator DI" é o produtório das Taxas DI, a partir da data de início do Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI}\ =\ \prod_{k=1}^{n}(1\ +\ \text{TDI}_k\ )$$

Onde:
"n" é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;
"k" é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;
"TDI_k" é a Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_{\text{k}} = \left(\frac{\text{DI}_{\text{k}}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

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

"FatorSpread" é a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

"Spread" é a taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série;

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

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

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

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

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

Remuneração das Debêntures da Segunda Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do mercado do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto Debêntures da Segunda Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente).

Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, será objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

O cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros-1)$$

Onde:
"J" é o valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" é Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:
"Taxa" taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto das Debêntures da Segunda Série;

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

Remuneração das Debêntures da Terceira Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré' equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2028, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada conforme o último preço verificado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto Debêntures da Terceira Série**", e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures da Primeira Série e a Taxa Teto Debêntures da Segunda Série, "**Taxa Teto das Debêntures**", e "**Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e com a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Remuneração das Debêntures**" ou "**Remuneração**", respectivamente).

Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, será objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

O cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:
"J" é o valor unitário da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" taxa de juros fixa, não expressa em percentual, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto das Debêntures da Terceira Série;

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

c) Prazo de vencimento dos créditos

Observado o disposto na Escritura e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado total das Debêntures previstas na Escritura, o prazo de vencimento das Debêntures será de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento**").

Na respectiva Data de Vencimento de cada uma das séries, a Devedora obriga-se a proceder à liquidação das respectivas Debêntures das séries que ainda estiverem em circulação, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido abaixo), ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) da respectiva série, conforme o caso; e (ii) dos eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, devidos e não pagos.

d) Períodos de amortização

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária (caso aplicável), ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, serão pagos em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas sendo o primeiro pagamento devido no 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, qual seja, 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento, conforme tabela descrita abaixo ("**Amortização**"):

Parcela	Data de Amortização das Debêntures	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário (Atualizado) das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento	100,0000%

Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures:

$$Aai = VNe \times Tai$$

Aai = Valor Nominal da i-ésima parcela de amortização das Debêntures, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal ou o saldo do Valor Nominal das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, ou no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, em qualquer caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal ou do saldo do Valor Nominal das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas na tabela acima.

e) Finalidade dos créditos

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VIII ao Termo de Securitização.

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

Não serão constituídas quaisquer garantias vinculadas aos CRI e/ou às Debêntures.

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

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

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

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

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

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

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

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

Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Debêntures deverão ser feitos pela Devedora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a corrente nº 98461-0, agência 3100-5, mantida no Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341) ("Conta Centralizadora CRI").

A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxa, bem como quaisquer outros encargos, incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures serão integralmente suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Emissora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos na Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos, observada a opção de Resgate Antecipado por Evento Tributário prevista na Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão. Nesta situação, a Devedora deverá (i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Emissora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, na forma da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão.

Exceto no caso de (i.a) retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão do Evento Tributário descrito na Cláusula 5.3.2 da Escritura de Emissão; e (ii.a) qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência da não destinação dos recursos desta Emissão na forma da Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão, a Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI, inclusive em decorrência de (i.b) qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, inclusive qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI; e/ou (ii.b) eventuais atrasos ou falhas da Emissora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos Titulares de CRI.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

Não obstante, caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até a Data de Vencimento, haja qualquer retenção de Tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii)(a) arcar e com todos os Tributos que venham a ser devidos pela Emissora, de modo que a Emissora deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que a Emissora receba tais pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes, ou (b) realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, na forma da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão.

Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na Escritura de Emissão de Debêntures, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata temporis, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

A periodicidade de amortização das Debêntures está descrita no item 10.1 (d) acima.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**"):

	Debêntures da Primeira Série	Debêntures da Segunda Série	Debêntures da Terceira Série
1	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025
2	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025
3	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026
4	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026
5	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027
6	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027
7	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028
8	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028
9	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029
10	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e 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 Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

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

A Emissora indica que pôde verificar que no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debêntures securitizadas de sua emissão, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 0,36% (trinta e seis centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 1,91% (um inteiros e noventa e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores 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 os Coordenadores declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento das Debêntures, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo. A ocorrência de qualquer evento de pré-pagamento, acarretará o resgate antecipado dos CRI, reduzindo, assim, a expectativa dos investidores, podendo gerar, ainda, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE PRÉ-PAGAMENTO DESCRITOS NO ITEM 10.9 SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRA, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRA INDICADAS NA CLÁUSULA 6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO *"RISCO RELATIVO AOS CRI PODEREM SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO"* INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Eventos de Vencimento Antecipado

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora proceder com o resgate antecipado obrigatório dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos na Escritura de Emissão de Debêntures.

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;

(ii) **(a)** propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora e/ou suas Controladas; **(b)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou de suas Controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 Lei nº 11.101, conforme alterada ("**Lei 11.101**") ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por suas Controladas; **(e)** a apresentação pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(f)** apresentação pela Devedora

ou por qualquer de suas Controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(g)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora;

(iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou nos casos em que referidos contratos ou instrumentos não estabelecerem prazo de cura, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;

(v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral, contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, desde que (a) não sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão ou (b) que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(vii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto: **(a)** se previamente autorizado pela Emissora, **(b)** pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora) de qualquer Controlada da Devedora; ou **(c)** nos casos em que referidas operações não alterem o Controle direto ou indireto, conforme o caso, da Devedora sobre os Empreendimentos Imobiliários;

(viii) alteração ou transferência de Controle da Devedora;

(ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do inciso II, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, sem a prévia anuência da Emissora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xii) questionamento judicial da Escritura de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação, pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Devedora;

(xiii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total da Escritura de Emissão, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; e/ou

(xiv) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão.

São Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:

(i) protestos de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas seja(m) responsável(éis), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Emissora, que o protesto: **(a)** foi sustado e/ou cancelado; **(b)** teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto na Escritura de Emissão; **(c)** teve sua exigibilidade suspensa no prazo legal aplicável por decisão judicial; ou **(d)** foi realizado por erro ou má-fé;

(ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 20 (vinte) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Emissora; (b) pela Securitizadora à Devedora; (c) pelo Agente Fiduciário à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(iii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, exceto em caso que inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI que, nesse caso deverá ser considerado um evento de vencimento antecipado automático;

(iv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com as últimas informações financeiras anuais ou trimestrais auditadas e divulgadas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi suspenso ou cancelado;

(v) revelarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, desatualizadas nas datas em que foram prestadas, e/ou inconsistentes em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão;

(vi) distribuição, pela Devedora, de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou outras distribuições de lucros a seus acionistas, em contrapartida de sua participação no capital social da Devedora, caso **(a)** a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, observado os prazos de cura estabelecidos, ou **(b)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 30 (trinta) dias corridos; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou suas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto por desapropriações realizadas no curso normal dos negócios da Devedora;

(ix) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(x) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão;

(xi) se, durante a vigência da Escritura de Emissão de Debêntures, for constituído pela Devedora qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Devedora), cujo valor, individual agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto **(a)** por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; **(b)** renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; **(c)** por captações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional; **(d)** por captações de empréstimos e financiamentos cuja(s) tomadora(s) seja(m) sociedade(s) exploradora(s) de empreendimento(s) imobiliário(s) Controlada(s) pela Devedora ("**SPE**"), desde que os recursos sejam destinados unicamente à

incorporação e/ou construção do respectivo empreendimento objeto da tal(is) SPE(s) e os recursos obtidos com a venda do respetivo empreendimento sejam destinados para pagamento da captação realizada; e/ou **(e)** sobre terrenos adquiridos e financiados pelos próprios vendedores, no âmbito da prestação de garantia pelo respectivo financiamento; ou

(xii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, direta ou indiretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto em relação à: **(a)** alienação de ativos pela Devedora e/ou pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; e **(b)** alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Emissora; ou

(xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Emissora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("**Índices Financeiros**"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser:

Período	Razão entre (1) e (2)
Até 31 de dezembro de 2025	igual ou inferior a 0,90 (noventa centésimos)
De 1º de janeiro de 2026 até a Data de Vencimento	igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos)

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, incluindo receitas a apropriar, refletidas nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização.

Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou seja instalada, mas não haja deliberação sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando (a) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação; ou (b) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; a Emissora deverá formalizar a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxi) do Termo de Securitização.

Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão, a realizar os pagamentos referidos acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, e, no caso dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação.

A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, comunicar em até 1 (um) Dia Útil a outra Parte.

Ademais, a B3 deverá ser comunicada imediatamente no caso de decretação de vencimento antecipado das Debêntures.

Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**").

A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, incluindo (i) a estimativa do Valor de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, pela Devedora, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Primeira Série, observado o procedimento descrito na Cláusula 6.1.4 da Escritura de Emissão, sendo que a Comunicação a que se refere a Cláusula 6.1.4 da Escritura de Emissão deverá refletir as condições descritas acima ("**Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**").

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, para o pagamento, aos Titulares de CRI da Primeira Série, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.11.5 do Termo de Securitização, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxi) do Termo de Securitização.

O valor a ser pago aos Titulares de CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série será equivalente ao: **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a serem resgatados, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série (exclusive) ("**Data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**"), acrescido **(iii)** de Encargos Moratórios, se aplicável, devidos e não pagos até a Data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, acrescido **(iv)** de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis* considerando os Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme fórmula a seguir ("**Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**" e "**Valor de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente):

PUprêmio = [(1+Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUCRIPrimeiraSérie

Onde:

Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série (exclusive); e

PUCRIPrimeiraSérie = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série.

Caso a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série coincida com uma data de amortização dos CRI e/ou Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série, o Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série após o referido pagamento.

Os CRI da Primeira Série resgatados pela Emissora, conforme previsto acima, serão obrigatoriamente cancelados.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da Primeira Série.

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**").

A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, mediante comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Emissora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, incluindo (i) a estimativa do valor de resgate antecipado das Debêntures da Segunda

Série e/ou do valor de resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, pela Devedora, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, observado o procedimento descrito na Cláusula 6.1.4 do Termo de Securitização sendo que a Comunicação a que se refere a Cláusula 6.1.4 do Termo de Securitização deverá refletir as condições descritas na Cláusula 6.1.11.10 acima ("**Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**").

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, para o pagamento, aos Titulares de CRI da Segunda Série e/ou dos Titulares de CRI da Terceira Série, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.11.12 do Termo de Securitização, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxi) do Termo de Securitização.

O valor devido pela Emissora equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (a) e (b) abaixo ("**Valor de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**"):

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos CRI da Segunda Série, ou desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos CRI da Terceira Série, até a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, conforme aplicável;

(b) a soma das parcelas remanescentes **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, desde a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série ou a Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série, apurada, no 4° (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI das Segunda Série, no caso dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do respectivo Resgate Antecipado, e (B) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3° (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI da Terceira Série, no caso dos CRI da Terceira Série; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, conforme aplicável:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série;

C = Para os CRI da Segunda Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série. Para os CRI da Terceira Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro);

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e/ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, referenciado à Primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

Taxa Desconto = para os CRI da Segunda Série, corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série apurada no 4° (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série. Para os CRI da Terceira Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3° (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI da Terceira Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda

Caso a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série coincida com uma data de amortização dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, o Valor de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série deverá ser calculado considerando o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e/ou sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série após o referido pagamento.

Os CRI da Segunda Série e/ou os CRI da Terceira Série resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série.

Resgate Antecipado por Evento Tributário

Na ocorrência do disposto na Cláusula 4.12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures ou um Evento Tributário (conforme abaixo definido), a Devedora poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do resgate ("**Resgate Antecipado por Evento Tributário**").

Para os fins deste Prospecto, será considerado um "**Evento Tributário**", o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância pela Devedora ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme aplicáveis à Emissão.

Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até a Data de Vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão do Evento Tributário descrito na Cláusula 6.1.13. acima, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora se obrigou a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento Tributário, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento Tributário não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário.

Para operacionalizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento Tributário, conforme aplicável, contendo: (i) a data em que o pagamento do preço de resgate antecipado será realizado; (ii) o valor do preço de resgate antecipado; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento Tributário.

Ocorrendo o Resgate Antecipado das Debêntures por Evento Tributário, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observado o procedimento descrito na Cláusula 6.1.4 acima, sendo que a comunicação a que se refere a Cláusula 6.1.16 deverá refletir as condições descritas na Cláusula 6.1.16 acima ("**Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento Tributário**").

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento Tributário, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.18 abaixo, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxxii" do Termo de Securitização

No caso de Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das respectivas séries dos CRI será equivalente (i) com relação aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Terceira Série, ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série, e (ii) com relação aos CRI da Segunda Série, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: (a) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, sem o pagamento de qualquer prêmio.

A Data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries.

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Emissora à Oferta de Resgate Antecipado; (e) se a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Debêntures de uma das séries, observado o disposto no Termo de Securitização; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.

Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ou, alternativamente, encaminhará comunicado individual a cada Titular de CRI ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares de CRI ou a cada um dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("**Notificação de Resgate Antecipado**"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

A Notificação de Resgate Antecipado deverá (i) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (ii) o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Titulares de CRI.

Após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série definido pela Devedora, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série definido pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Emissora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série que aderiram a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O valor a ser pago aos Titulares de CRI no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série e, no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (ii) da respectiva Remuneração desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (exclusive), calculada nos termos das Cláusulas 5.2, 5.3 e 5.4 do Termo de Securitização e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo, se houver.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos do Termo de Securitização, em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Útil contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxi) do Termo de Securitização.

Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva série e, consequentemente, à totalidade dos CRI da respectiva série.

Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de CRI proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente os CRI, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o eventual prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI após o referido pagamento.

A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

Amortização Extraordinária Facultativa

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, em acordo com a ordem de pagamentos, a partir do 24° (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("**Amortização Extraordinária dos CRI**"). Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI, poderá englobar proporcionalmente as Debêntures (e os CRI) de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Devedora.

A Devedora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado.

Observado o previsto na Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Comunicação de Amortização Facultativa das Debêntures**"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Tal Comunicação de Amortização Facultativa das Debêntures deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Facultativa das Debêntures, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.3.5 do Termo de Securitização, em até 2 (dois) Dias úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxi) do Termo de Securitização.

Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI da Primeira Série pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, equivalente ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a Primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série (exclusive), em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da Primeira Série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da Primeira Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, conforme a fórmula a seguir ("**Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série**" e "**Valor da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série**", respectivamente):

$$P = VRa * [(\mathbf{1} + \mathbf{i}) \text{ ^ } \mathbf{du/252} - \mathbf{1}]$$

Onde:

"P" = Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

"VRa" = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada, pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive);

"du" = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série (exclusive); e

"i" = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano.

Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI da Segunda Série e da Terceira Série pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, será o valor indicado no item (a) ou no item (b) a seguir, dos dois o que for maior:

(a) a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos CRI da Segunda Série, ou desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos CRI da Terceira Série, até a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, conforme aplicável; ou

(b) a soma das parcelas remanescentes **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série ou a Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data do efetivo resgate, no caso dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do respectivo Resgate Antecipado dos CRI e (B) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, no caso dos CRI da Terceira Série; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, conforme aplicável:

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

onde:

"VP" = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série;

"C" = Para os CRI da Segunda Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série. Para os CRI da Terceira Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro);

"VNEk" = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e/ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, referenciado à Primeira Data de Integralização;

"n" = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, 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 Desconto)⟧ ^(nk/252)]}

onde:

"Taxa Desconto" = para os CRI da Segunda Série, corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do efetivo resgate. Para os CRI da Terceira Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate;

"nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

A Data da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária dos CRI coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e, no caso dos CRI da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, após o referido pagamento.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

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

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

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

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

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

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

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

(b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Em caso de falências e recuperação da Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas deverão e/ou poderão considerar, conforme o caso, neste último caso mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em caso de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

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

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. “b” deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia da Escritura de Emissão de CCI. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Debêntures subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Debêntures subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria "A" perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.555.830.

A Devedora foi constituída em 1997, pelo sócio fundador Rodrigo Uchoa Luna à época denominada Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda., atuando no mercado de médio e alto padrão ("MAP"), com o objetivo de se tornar uma das mais importantes empresas do setor imobiliário brasileiro. Ainda no mesmo ano, a Devedora realizou sua primeira alteração contratual com o ingresso do novo sócio Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff.

No ano de 2006 a Devedora formou uma joint venture com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR"), com a consequente alteração da denominação social para Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. A associação com a CBR visou o desenvolvimento de um sólido intercâmbio de conhecimento e, ainda, um aproveitamento da capacidade financeira e de crédito da CBR.

Em 2020, foi aprovada a transformação societária da Devedora, em uma sociedade por ações, passando a ser regida pela Lei das Sociedades por Ações. Em razão da transformação, a Devedora passou a ser denominada Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Em setembro de 2020, a Devedora passou a ter suas ações negociadas no pregão regular da B3, através do código PLPL3.

A Devedora iniciou suas atividades como incorporadora e construtora de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão e, mais recentemente, voltou a lançar empreendimentos voltados para a classe média, em especial a classe média baixa, sendo que na baixa renda os empreendimentos são comercializados, em sua maioria, enquadrados no programa habitacional do governo federal Programa Minha Casa Minha Vida ("Programa Minha Casa Minha Vida" ou "Programa MCMV").

A Devedora é uma das maiores e mais reconhecidas empresas do setor habitacional de baixa e média renda do Brasil, vide premiações indicadas abaixo. De acordo como *ranking* Top Imobiliário realizado pelo jornal "O Estado de São Paulo", a Devedora foi considerada a maior incorporadora da região metropolitana de São Paulo do ano de 2018, sendo que em 2023 foi considerada a terceira maior incorporadora e vendedora de acordo com o mesmo *ranking*, cuja métrica inclui unidades lançadas, os respectivos VGVs (valor geral de vendas) e número de torres lançadas. Nos últimos anos, a Devedora tem se mantido numa posição de destaque no ranking Top Imobiliário, estando entre as cinco maiores construtoras e incorporadoras.

A Devedora tem por objeto social: **(i)** prestação de serviços em obras de construção civil, mediante contrato de administração, fiscalização, empreitada ou subempreitada, sem fornecimento de materiais, por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários; **(ii)** a venda e compra de imóveis; **(iii)** a locação de bens imóveis próprios; **(iv)** o desmembramento ou loteamento de terrenos; **(v)** a incorporação imobiliária; **(vi)** desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros; **(vii)** o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; **(viii)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e **(ix)** a participação em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada, no Brasil e no exterior.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Nome da Devedora	**PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**
Tipo societário	Sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	A Devedora tem como principais características do negócio a atividade de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, conforme estabelecido em seu Estatuto Social. Mais informações sobre as características gerais do negócio da Devedora estão descritas no item 12.1 deste Prospecto.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures, emitidas pela Devedora. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.**
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a oferta de resgate antecipado, resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado por evento tributário e vencimento antecipado. **Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10.9 deste Prospecto.**

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

As informações financeiras da Devedora podem ser encontradas em seu *website* (https://ri.planoeplano.com.br) e no site da CVM. As Demonstrações Financeiras foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as normas e regulamentos emitidos pela CVM. 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 à aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

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

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

Este tópico contém informações da Devedora com base nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2024.

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos do circulante e não circulante, passivos de arrendamento circulante e não circulante e patrimônio líquido e indicam **(i)** na coluna "Saldo Histórico", a posição histórica em 30 de junho de 2024; e **(ii)** na coluna "Saldo Ajustado" a posição ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, ou seja, recursos brutos de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R$ 8.520.055,53 (oito milhões, quinhentos e vinte mil e cinquenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), conforme previstas no item ou na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*" deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 291.479.944,47 (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e sete centavos):

Capitalização (R$ milhares)	**Saldo Histórico**	**Saldo Ajustado(1)**
	30 de junho de 2024	**30 de junho de 2024**
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	103.365	103.365
Passivo de arrendamento no passivo circulante	1.288	1.288
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	274.282	565.762
Passivo de arrendamento no passivo não circulante	22.153	22.153
Patrimônio líquido total	719.283	719.283
Capitalização Total (2)	1.120.371	1.411.851

(1) O "Saldo Ajustado" considera os recursos de R$ 291.479.944,47 que a Devedora estima receber em razão dos CRI a serem emitidas no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

(2) Capitalização Total é a soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante, passivo de arrendamento, circulante e não circulante, e o patrimônio líquido da Devedora. Esta definição pode variar de acordo com outras companhias.

ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2024; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, ou seja, recursos brutos de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R$ 8.520.055,53 (oito milhões, quinhentos e vinte mil e cinquenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), conforme previstas no item ou na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*" deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 291.479.944,47 (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e sete centavos):

Índices Financeiros - Em R$ milhares	Índices Efetivos	Índices Ajustados (3)
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
Índices de Liquidez		
Total ativo circulante	1.736.721	2.028.201
Total passivo circulante	551.192	551.192
Índice de liquidez corrente (1)	3,15	3,68
Total do ativo circulante	1.736.721	2.028.201
Total do ativo não circulante	327.329	327.329
Total do passivo circulante	551.192	551.192
Total do passivo não circulante	757.297	1.048.777
Índice de liquidez geral (2)	1,58	1,47

(1) O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante dividido pelo (ii) total passivo circulante.

(2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma do (i) total ativo circulante e do (ii) total do ativo não circulante *dividido* pela soma do (ii.1) total do passivo circulante e do (ii.2) total do passivo não circulante.

(3) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$ 291.479.944,47 que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhares	Índices Efetivos	Índices Ajustados (6)
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
Índices de Endividamento		
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	103.365	103.365
Passivo de arrendamento do passivo circulante	1.288	1.288
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	274.282	565.762
Passivo de arrendamento do passivo não circulante	22.153	22.153
Total do ativo	2.064.050	2.355.530
Índice de endividamento geral (4)	0,19	0,29
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social	175.991	175.991
Despesas financeiras	(14.296)	(14.296)
Receitas financeiras	17.654	17.654
Índice de cobertura de juros (5)	52,41	52,41

(4) O índice de endividamento geral é calculado pela soma de (i) empréstimos do passivo circulante, (ii) empréstimos do passivo não circulante, (iii) passivo de arrendamento do passivo circulante e (iv) passivo de arrendamento do passivo não circulante, dividido pelo (v) total do ativo.

(5) O índice de cobertura de juros é calculado pela divisão entre o (i) lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social e a soma das (ii) despesas financeiras e (iii) receitas financeiras.

(6) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$ 291.479.944,47 que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhares	Índices Efetivos	Índices Ajustados (11)
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
Índices de lucratividade		
Receita operacional líquida	1.198.080	1.198.080
Lucro bruto	396.089	396.089
Margem bruta (7)	33,06%	33,06%
(Prejuízo) Lucro do exercício	153.583	153.583
Margem líquida (8)	12,82%	12,82%
Total do ativo	2.064.050	2.355.530
Patrimônio líquido total	719.283	719.283
Retorno sobre ativo total (9)	0,07	0,07
Retorno sobre o patrimônio líquido (10)	4,68	4,68

(7) Margem bruta é calculada pelo (i) lucro bruto dividido (ii) pela receita operacional líquida.

(8) Margem líquida, é calculada pelo (i) (prejuízo) lucro do exercício dividido pela (ii) receita operacional líquida.

(9) O índice de retorno sobre ativo total, é calculado pelo (i) lucro do exercício dividido pelo (ii) total do ativo.

(10) O índice de retorno sobre o patrimônio líquido, é calculado pelo (i) total patrimônio líquido dividido pelo (ii) (prejuízo) lucro do exercício.

(11) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$ 291.479.944,47 que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhares	Índices Efetivos	Índices Ajustados (15)
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
Índices de atividade		
Receita operacional líquida	1.198.080	1.198.080
Estoque de imóveis a comercializar em 30 de junho de 2023	939.866	939.866
Estoque de imóveis a comercializar em 30 de junho de 2024	821.448	821.448
Estoques de imóveis a comercializar médio	880.657	880.657
Giro dos estoques de imóveis a comercializar (12)	1,36	1,36
Contas a receber de clientes circulante em 30 de junho de 2023	422.847	422.847
Contas a receber de clientes circulante em 30 de junho de 2024	526.096	526.096
Contas a receber de clientes médio	474.472	474.472
Giro dos clientes (13)	2,53	2,53
Total do ativo em 30 de junho de 2023	1.891.634	1.891.634
Total do ativo em 30 de junho de 2024	2.064.050	2.355.530
Total do ativo médio	1.977.842	2.123.582
Giro do ativo total (14)	0,61	0,56

(12) O índice giro dos estoques de imóveis a comercializar, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividido pelo (ii) estoque de imóveis a comercializar médio que é obtido pela somatória dos saldos de estoque de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2023 e de 2024, dividido por dois.

(13) O índice giro de contas a receber de clientes, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividida pelo (ii) contas a receber de clientes médio que é obtido pela somatória dos saldos de contas a receber de clientes (circulante) em 30 de junho de 2023 e de 2024, dividido por dois.

(14) O índice giro do ativo total, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividida pelo (ii) total do ativo médio que é obtido pela somatória do total do ativo em 30 de junho de 2023 e de 2022, dividido por dois.

(15) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$ 291.479.944,47 que a Devedora estima receber em razão das Debêntures a serem emitidas no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas em seu Formulário de Referência. **Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 120 deste Prospecto.**

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

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

Por fim, o Coordenador Líder celebrou com a Virgo Holding e determinadas controladas um contrato de parceria por meio do qual a XP poderá indicar potenciais oportunidades de negócio para que o Grupo Virgo atue (i) em operações de captação de recursos no mercado de capitais, dentre elas, a partir da securitização de recebíveis, e na própria estruturação, emissão, distribuição e monitoramento dos valores mobiliários, assim como na estruturação e colocação de outros instrumentos financeiros e valores mobiliários, conforme permitido pela regulamentação aplicável; e (ii) em operações de assessoria financeira ou consultoria em societárias ou de compra e venda de ativos ("Contrato de Parceria"). O Contrato de Parceria vigerá por 5 anos contados da sua data de assinatura, qual seja, 31 de agosto de 2021.

Em decorrência do relacionamento acima, os investidores deverão estar cientes do potencial conflito de interesses. Vide *"Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder"* na página 34 deste Prospecto.

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

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder, como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R$199 milhões.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder detinham, em julho de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R$152 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pela Emissora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

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

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 57ª (quinquagésima sétima) emissão, em 3 (três) séries, da companhia província de securitização lastreados em créditos imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”), sociedade controladora da Devedora. O valor total de referida oferta foi de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo (i) R$ 633.835.000,00 (seiscentos e trinta e três milhões, oitocentos e trinta e cinco mil reais) correspondentes aos certificados de recebíveis imobiliários da primeira série com vencimento em 15 de abril de 2028; (ii) R$ 66.516.000,00 (sessenta e seis milhões, quinhentos e dezesseis mil reais) correspondentes aos certificados de recebíveis imobiliários da segunda série com vencimento em 15 de abril de 2029; e (iii) R$ 299.649.000,00 (duzentos e noventa e nove milhões, seiscentos e quarenta e nove mil reais) correspondentes aos certificados de recebíveis imobiliários da terceira série com vencimento em 15 de abril de 2031. A primeira série é remunerada com base no percentual de 98% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI. A segunda série é remunerada com base no percentual de 99% (noventa e nove por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI. A terceira série é remunerada com base no percentual de 101% (cento e um por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI. Em decorrência dos serviços prestados, o Coordenador Líder fez jus a um comissionamento de cerca de R$4 milhões.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder detinham, em maio de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R$140.000,00 em diversos ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Adicionalmente, sociedade do grupo econômico do Coordenador Líder foram contratas pela Devedora para atuar como formador de mercado no âmbito de emissões devidas por sociedades integrantes do seu grupo econômico, tendo recebido pelos serviços prestados a remuneração de aproximadamente R$104.000,00 (cento e quatro mil) reais.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRA e o Coordenador Líder

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário dos CRA e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRA declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário dos CRA. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. No entanto, o Coordenador Líder tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Banco Liquidante).

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

Relacionamento entre o Custodiante e o Coordenador Líder

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e o Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre Instituição Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. No entanto, o Coordenador Líder tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Escriturador).

O Coordenador Líder e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Emissora e o Banco Safra

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Banco Safra e da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Banco Safra e a Emissora não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora

Nos últimos 12 (doze) meses, o Banco Safra atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, participado de transações com a Emissora no montante agregado de aproximadamente R$ 6,8 bilhões de reais).

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Banco Safra para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Banco Safra e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e o Banco Safra declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Safra como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Banco Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Relacionamento entre a Devedora e o Banco Safra

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico, conforme a seguir: em 20 de outubro de 2023 a Devedora contratou junto ao Banco Safra uma carta fiança no valor de R$ 32.981.528,00 com vencimento em 19 de abril de 2024, a remuneração da carta fiança estava indexada ao IGP-M e ao IPCA. A primeira série

é remunerada com base no percentual de 98% ao ano da variação acumulada da Taxa DI, a segunda série é remunerada com base no percentual de 99% ao ano da variação acumulada da Taxa DI e a terceira série é remunerada com base no percentual de 101% ao ano da variação acumulada da Taxa DI.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Banco Safra não atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Devedora. Nos últimos 12 (doze) meses, o Banco Safra atuou como coordenador em uma de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia Província de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (sociedade do grupo econômico da Devedora), conforme características a seguir: 57ª emissão, em 3 séries, da Companhia Província de Securitização, lastreados em créditos imobiliários pela Cyrela Brazil Realty S.A., no montante emissão de R$ 1.000.000.000,00, sendo o volume de emissão de R$ 633.835.000,00 na 1ª série, R$ 66.516.000,00 na 2ª série e R$ 299.649.000,00 na 3ª série. Os CRI possuem data de emissão em 15 de abril de 2024 e vencimentos em 15 de abril de 2028 para os CRI da primeira série, em 15 de abril de 2029 para os CRI da segunda série e 15 de abril de 2031 para os CRI da terceira série.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Banco Safra para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Além do descrito acima, o Banco Safra e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Banco Safra e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Safra como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Banco Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Banco Safra

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Banco Safra

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Banco Safra e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Safra como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Banco Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Banco Safra

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

Relacionamento entre o Escriturador e o Banco Safra

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

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra. O Banco Safra utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre Instituição Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Banco Safra e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Safra como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Banco Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Emissora e o Bradesco BBI

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Emissora. Contudo, o Bradesco BBI poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Bradesco BBI ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto Definitivo, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como Coordenador da Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu

conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Definitivo, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Devedora e o Bradesco BBI

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

Nos últimos 12 (doze) meses, o Bradesco BBI atuou como coordenador da 57ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, tendo como devedora a Cyrela Brazil Realty Empreendimentos e Partições. O valor total da operação foi de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), em 3 (três) séries, sendo (i) R$ 633.835.000,00 (seiscentos e trinta e três milhões, oitocentos e trinta e cinco mil reais) referentes aos CRI da primeira série, com data de vencimento em 15 de abril de 2028; (ii) R$ 66.516.000,00 (sessenta e seis milhões, quinhentos e dezesseis mil reais) referentes aos CRI da segunda série, com data de vencimento em 15 de abril de 2029 e (iii) R$ 299.649.000,00 (duzentos e noventa e nove milhões, seiscentos e quarenta e nove mil reais) referentes aos CRI da terceira série, com data de vencimento dm 15 de abril de 2031.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Bradesco BBI para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Além do descrito acima, o Bradesco BBI e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Bradesco BBI e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Bradesco BBI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário. O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Bradesco BBI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Instituição Custodiante. O Bradesco BBI e a Instituição Custodiante entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Bradesco BBI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante. O Bradesco BBI e o Banco Liquidante entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Escriturador e o Bradesco BBI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Escriturador. O Bradesco BBI e o Escriturador entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O regime de distribuição e o plano de distribuição dos CRI estão aqui previstos nos itens 8.4 e 8.5 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores, a Devedora e a Securitizadora.

Os Investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores, nos endereços informados na seção "16. Identificação das Partes Envolvidas" deste Prospecto.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Precedentes**"), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, sendo elas:

(i) obtenção pelos Coordenadores de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;

(ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora condição fundamental de operação e funcionamento, incluindo, sem limitação, quaisquer contratos e acordos que determinam os termos e condições da constituição dos créditos que compõem o ativo-lastro da Emissão;

(iii) obtenção, pela Devedora e pela Emissora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais e/ou regulamentares que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta, dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios, incluindo aqueles referentes às Debêntures e aos CRI, conforme o caso, sempre em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, aos assessores legais e aos demais agentes participantes da Oferta;

(iv) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda a documentação necessária à Emissão, incluindo, mas não sei limitando, ao arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures, ao arquivamento da Aprovação Societária da Emissora e da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP e a publicação da Aprovação Societária da Devedora no jornal "O Dia SP" em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos assessores legais, atendendo aos requisitos legais, regulamentares e de autorregulação;

(v) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora ("**Auditores Independentes da Devedora**"), aos Coordenadores, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os Auditores Independentes da Devedora ("**Manifestação dos Auditores Independentes**"), em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores, preparadas e apresentadas de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Norma Brasileira de Contabilidade – CTA nº 23 ("**CTA 23**") aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, em português acerca da consistência entre as informações contábeis da Devedora referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, bem como as informações financeiras trimestrais referentes a 31 de março de 2024 e 30 de junho de 2024, todas constantes dos Prospectos, e as demonstrações financeiras auditadas da Devedora;

(vi) recebimento, pelos Coordenadores, 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 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 os Coordenadores 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;

(vii) não ocorrência de alteração no controle da Devedora e/ou de suas Controladas, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente aprovada por escrito pelos Coordenadores;

(viii) definição da estrutura dos CRI, de maneira satisfatória aos Coordenadores;

(ix) que o lastro e a destinação dos recursos das Debêntures sejam descritos de maneira satisfatória aos Coordenadores e assessores legais e em conformidade com a legislação aplicável;

(x) inexistência de qualquer indício, investigação que seja de conhecimento da Devedora, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias aos dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, ao *UK Bribery Act* de 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**"), pela Devedora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, no entendimento exclusivo de cada Coordenador, possam prejudicar ou tornar desaconselhável a Oferta;

(xi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora, ou qualquer de suas respectivas Controladas e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Operação, perante os Coordenadores e/ou as afiliadas dos Coordenadores, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xii) aceitação, por parte dos Coordenadores, e contratação e remuneração pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados, inclusive, mas sem se limitar, dos assessores legais, da Securitizadora, da Instituição Custodiante, Agente Fiduciário dos CRI, dos Auditores Independentes da Devedora e da Agência de Classificação de Risco;

(xiii) que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, decorrentes das Debêntures, estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório;

(xiv) celebração e perfeita formalização dos Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, aos registros nos órgãos competentes;

(xv) obtenção do registro dos CRI, para distribuição no mercado primário por meio do MDA e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21;

(xvi) que a emissão das Debêntures e dos CRI tenha sido efetuada de forma totalmente satisfatória aos Coordenadores, aos assessores legais e aos demais agentes participantes envolvidos na Oferta;

(xvii) apresentação, pela Devedora e pela Securitizadora, de declaração atestando que os Documentos da Operação contêm todas as informações necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI da Oferta, da Devedora ou da Securitizadora, conforme o caso, de sua respectiva situação econômico-financeira, além dos riscos associados às suas respectivas atividades e quaisquer outras informações necessárias à tomada de decisão dos investidores;

(xviii) apresentação, pela Devedora, de declaração direcionada aos Coordenadores acerca do cumprimento, pela Devedora, dos critérios de elegibilidade descritos na Resolução CMN 5.118 necessários à efetuação da Emissão;

(xix) fornecimento pela Devedora, em tempo hábil, de todas as informações, necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Oferta, nos termos das normas da CVM e dos Normativos ANBIMA, sendo certo que qualquer alteração ou incorreção verificada pelos Coordenadores nas informações fornecidas que efetivamente modifique ou prejudique a Oferta deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, a seu exclusivo critério,de forma individual ou em conjunto, e justificadamente, sobre a continuidade da Oferta;

(xx) preparação, negociação e assinatura de toda a documentação legal necessária à Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos documentos para emissão das CCI, documentos para emissão das Debêntures, aos suplementos da Resolução CVM 60 e ao Termo de Securitização, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, aos assessores legais, à Securitizadora e à CVM;

(xxi) obtenção de classificação de risco da Emissão, em escala nacional equivalente a, no mínimo "AA", ou o seu equivalente, em termos satisfatórios aos Coordenadores. A Devedora compromete-se a fornecer informações às agências de *rating* contratadas, com toda transparência e clareza,para obtenção da mais precisa classificação de risco possível;

(xxii) obtenção do registro para a distribuição pública dos CRI expedido pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160;

(xxiii) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora de créditos imobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como o cumprimento, pela Securitizadora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60, incluindo, sem limitação, as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais, responsabilizando-se a Securitizadora pelas respectivas informações divulgadas em conformidade com a Resolução CVM 60;

(xxiv) manutenção do registro da Devedora de companhia aberta, nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 80**"), bem como o cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 80, incluindo, sem limitação, as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais, responsabilizando-se a Devedora pelas respectivas informações divulgadas em conformidade com a Resolução CVM 80;

(xxv) presença de representante(s) e/ou administrador(es) da Devedora nas apresentações a investidores;

(xxvi) conclusão do processo de *due diligence*, inclusive do processo de *back-up* e *circle-up*, conforme aplicável, dos documentos, material de apoio e materiais publicitários da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, de forma satisfatória aos Coordenadores, no atendimento dos objetivos do Contrato de Distribuição, e recebimento, em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, das minutas dos pareceres jurídicos ("***Legal Opinion***") elaborados pelos assessores legais, cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores e na data de liquidação dos CRI, das *Legal Opinions* finais assinadas, atestando, entre outras questões, (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* e as disponibilizadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável; e (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta. Sem prejuízo do disposto acima, fica certo e ajustado que a Emissora receberá uma *Legal Opinion* emitida exclusivamente pelos assessores legais da Devedora (apartada da *Legal Opinion* endereçada aos Coordenadores, porém nos mesmos termos), na Data de Liquidação;

(xxvii) conclusão do processo de *due diligence*, em termos satisfatórios à Emissora;

(xxviii) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pela Emissora, atestando que, na data de início de distribuição da Oferta, todas as informações por elas prestadas aos investidores, bem como as declarações feitas pela Devedora e pela Emissora constantes nos Documentos da Operação, conforme aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xxix) não identificação de qualquer incongruência relevante nas informações fornecidas aos Coordenadores e não ocorrência de qualquer ato ou fato que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xxx) cumprimento pela Securitizadora e pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, especialmente, mas não se limitando, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, no que diz respeito às obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição;

(xxxi) recolhimento, pela Devedora, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente as taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação e a taxa de fiscalização da CVM;

(xxxii) não ocorrência de (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora e/ou suas Controladas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora e/ou de suas Controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório do pedido de recuperação judicial nos termos do artigo 20-B da Lei n° 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei 11.101**") ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por suas Controladas; (e) apresentação pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12° do artigo 6° da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); e (g) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(xxxiii) manutenção do setor de atuação da Devedora e/ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente os Créditos Imobiliários;

(xxxiv) autorização para os Coordenadores divulgarem a Oferta, a qualquer momento após sua liquidação, para fins de elaboração de material de publicidade relacionado à prestação dos serviços de intermediação financeira, por qualquer meio, independente de nova autorização da Devedora à época da divulgação da publicidade de que trata o presente item;

(xxxv) assinatura do Contrato de Distribuição, em termos mutuamente aceitáveis às Partes, bem como o encaminhamento dos documentos de representação da Devedora;

(xxxvi) cumprimento pela Devedora da legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor incluindo a pertinente aplicáveis à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas ("**Legislação Socioambiental**"), exceto para aquelas **(a)** discutidas pela Devedora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não cause um efeito adverso relevante nos seus poderes ou capacidade jurídica, econômico-financeira e/ou reputacional de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Distribuição e/ou dos demais documentos que compõem a Oferta ("**Efeito Adverso Relevante**");

(xxxvii) que todas as declarações feitas pela Devedora e pela Securitizadora constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores. Caso as declarações da Securitizadora não estejam em linha com o que foi estabelecido acima, a Devedora terá a prerrogativa de trocar a Securitizadora, em conjunto com os Coordenadores;

(xxxviii) não extinção de contratos ou acordos relevantes e que permitem a manutenção das atividades e operações da Devedora;

(xxxix) apresentação pela Devedora de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil;

(xl) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora;

(xli) cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora no Contrato de Distribuição, bem como não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação;

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

(xliii) realização de procedimentos de *bring down due diligence*, em termos satisfatórios aos Coordenadores, previamente à (a) realização das apresentações aos investidores (*roadshow*); (b) data do Procedimento de *Bookbuilding*; e (c) Primeira Data de Integralização;

(xliv) no que for aplicável, (a) a Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, incluindo suas subsidiárias, ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita ou (a.2) incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Devedora e suas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, (i) "**Contraparte Restrita"** significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controladas por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) "**Território Sancionado**" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) "**Sanções**" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b); e

(xlv) recebimento, pelos Coordenadores, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA, das Regras e Procedimentos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, conforme aplicáveis, a ser enviado pelos assessores legais dos Coordenadores previamente à data de publicação do Aviso ao Mercado.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a primeira Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, de forma individual, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão, em conjunto ou individualmente, optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja na Seção "*4. Fatores de Risco",* o risco "*Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta"* na página 26 e seguintes deste Prospecto.

Os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Base da Oferta, correspondente a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores ("**Garantia Firme**"), na proporção indicada na tabela abaixo:

Banco	Porcentagem	Volume da Garantia Firme Individual
Coordenador Líder	43,34%	R$130.000,000,00
Bradesco BBI	28,33%	R$85.000.000,00
Banco Safra	28,33%	R$85.000.000,00
Volume de Garantia Firme Total = R$ 300.000.000,00		

A colocação dos CRI decorrentes do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

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

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados, calculado levando-se em conta a oferta base sem considerar a colocação do lote adicional.

Comissões e Despesas	Montante (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% do Valor Total da Emissão
Custos Totais *(flat)*	**8.520.055,53**	**28,40**	**2,8400%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**7.338.129,50**	**24,46**	**2,4460%**
Comissão de Coordenação e Estruturação [3a] *(flat)*	1.350.000,00	4,50	0,4500%
Prêmio de Garantia Firme [3b] *(flat)*	150.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Distribuição [3c] *(flat)*	5.130.000,00	17,10	1,7100%
Comissão de Sucesso [3d] *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) *(flat)*	708.129,50	2,36	0,2360%
Registros CRI	**202.868,96**	**0,68**	**0,0676%**
CVM - Registro *(flat)*	112.500,00	0,38	0,0375%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública *(flat)*	14.915,00	0,05	0,0050%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI *(flat)*	2.979,00	0,01	0,0010%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI *(flat)*	69.250,00	0,23	0,0231%
B3 - Registro CCI *(flat)*	3.000,00	0,01	0,0010%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira *(flat)*	224,96	0,00	0,0001%
Prestadores de Serviço do CRI	**979.057,07**	**3,26**	**0,3264%**
Securitizadora (Implantação) *(flat)*	25.456,56	0,08	0,0085%
Agente Fiduciário (Implantação) (*flat*)	25.042,69	0,08	0,0083%
Custodiante (Implantação) (flat)	13.659,65	0,05	0,0046%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) *(flat)*	65.280,00	0,22	0,0218%
Advogados Externos *(flat)*	371.818,18	1,24	0,1239%
Auditores Independentes da Devedora *(flat)*	468.000,00	1,56	0,1560%

Comissões e Despesas	Montante (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% do Valor Total da Emissão
Diagramação dos Documentos da Oferta *(flat)*	9.800,00	0,05	0,0048%
Custos Totais (recorrentes)	**108.178,09**	**0,36**	**0,0361%**
Prestadores de Serviço do CRI	**108.178,09**	**0,36**	**0,0361%**
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	3.320,42	0,01	0,0011%
Securitizadora (Verificação de *Covenants*) (trimestral)	1.383,51	0,00	0,0005%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	19.351,17	0,06	0,0065%
Custodiante (Manutenção) (anual)	7.968,13	0,03	0,0027%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	65.280,00	0,22	0,0218%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.200,00	0,00	0,0004%
Auditor Independente do Patrimônio Separado (anual)	4.314,87	0,01	0,0014%
Contador do Patrimônio Separado (semestral)	1.560,00	0,01	0,0005%
B3 - Custódia da CCI (mensal)	3.300,00	0,01	0,0011%
B3 - Taxa Transação (mensal)	240,00	0,00	0,0001%
B3 - Utilização Mensal (mensal)	210,00	0,00	0,0001%
Itaú Unibanco - Tarifa de Conta (mensal)	50,00	0,00	0,0000%
Valor Líquido para Emissora	**291.479.944,47**		

(1) Os valores acima são valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima após resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Cálculo realizado considerando 300.000 (trezentos mil) CRIs, correspondente ao Valor Total da Emissão de, inicialmente, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

(3a) Comissão de Estruturação: 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscrito e integralizado ("Comissão de Estruturação");

(3b) Prêmio de Garantia Firme: 0,05% (cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o montante total objeto de Garantia Firme, independente do efetivo exercício da Garantia Firme ("Prêmio de Garantia Firme");

(3c) Comissão de Distribuição: 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo médio dos CRI da respectiva série, incidente sobre o volume de emissão da respectiva série com base no Preço de Integralização dos CRI ("Comissão de Distribuição"). Foi considerado para fins de cálculo da Comissão de Distribuição, o volume de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) para cada série e o prazo médio de 4,50 anos para cada série. O prazo médio e o volume de cada série e, consequentemente, a Comissão de Distribuição final poderão ser alterados após resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e serão especificados no Prospecto Definitivo.

(3d) Comissão de Sucesso: 30,00% (trinta por cento) sobre a eventual redução de spread de cada série verificada no Procedimento de *Bookbuilding,* incidente sobre o prazo médio calculado separadamente para cada série, e sobre o volume emitido de cada série com base no Preço de Integralização dos CRI ("Comissão de Sucesso"). Os valores relativos a eventual Comissão de Sucesso serão especificados no Prospecto Definitivo caso seja constatada alguma redução de *spread* de cada série no Procedimento de *Bookbuilding*.

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

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

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

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Emissora: https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/ neste website clicar em “Download” da versão mais recente disponível.

CVM: https://www.gov.br/cvm, (neste website, na seção “Principais Consultas” selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)” e, na página seguinte clicar “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar em “Tipo de Certificado” “Informações da Securitizadora” e na aba “Securitizadora” buscar “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”. Em seguida, no campo “categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e preencher no campo “Período de Entrega de:” a data requerida, e preencher no campo “Período de Entrega Até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download.

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Devedora: https://ri.planoeplano.com.br/ neste website, clicar em “Informações Financeiras” e selecionar Formulário de Referência e clicar na versão mais recente disponível.

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br neste website clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM, buscar por “Plano & Plano”, e selecionar FRE – Formulário de Referência em versão mais recente disponível.

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e para o primeiro trimestre findo em 31 de março de 2024, podem ser encontradas no seguinte website:

Emissora: acessar https://virgo.inc/institucional/dados-economicos-financeiros/.

CVM (Fundos Net): acessar https://www.gov.br/cvm (neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar "Virgo Companhia Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em " Virgo Companhia Securitizadora", clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado “ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download), selecionar “Todos”

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

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, para o primeiro e segundo trimestre findos em 31 de março de 2024 e 30 de junho de 2024, respectivamente, podem ser encontradas no seguinte website:

Devedora: https://ri.planoeplano.com.br/ neste website clicar em “Informações Financeiras” e selecionar “Central de Resultados” e na sequência selecionar o exercício social e clicar em “Demonstrações Financeiras”.

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm (neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário” no campo disponível. Em seguida clicar em " Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário ", clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas e em seguida, clicar em “consultar” e clicar na versão mais recente disponível.

15.4. Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 137 deste Prospecto.

A Aprovação Societária da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 143 deste Prospecto.

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

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 165 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 177 deste Prospecto.

15.6. Termo de Securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 231 deste Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Escritura de Emissão de Debêntures foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VI a este Prospecto, a partir da página 535 deste Prospecto.

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

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

A Escritura de Emissão de CCI foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo VII a este Prospecto, a partir da página 635 deste Prospecto.

A Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo VIII a este Prospecto, a partir da página 679 deste Prospecto.

A Declaração de Instituição do Regime Fiduciário foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IX a este Prospecto, a partir da página 687 deste Prospecto.

A Declaração do Custodiante foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo X a este Prospecto, a partir da página 697 deste Prospecto.

O Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI foi incorporado como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XI a este Prospecto, a partir da página 705 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. *FATORES DE RISCO*", A PARTIR DA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS RESPECTIVOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc
Website: https://virgo.inc/

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

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

Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, São Paulo, SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais | Departamento Jurídico
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, São Paulo, SP
At.: Rafael Garcia
Telefone: (11) 3175-7633
E-mail: rafael.garcia@safra.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar, CEP 04543-011, São Paulo - SP
At.: Marina Rodrigues
E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

Se para a Devedora:

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo, SP
At.: Henrique Hildebrand Garcia e Anselmo Tolentino Soares Jr.
Telefone: (11) 4095-7545 | (11) 9-9975-9823 | (11) 9-6417-8931
E-mail: henrique.garcia@planoeplano.com.br | anselmo.soares@planoeplano.com.br

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

Assessores Jurídicos da Oferta

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Gustavo Silveira Cunha
Telefone: (11) 3702-7314
E-mail: gustavo.cunha@ldr.com.br
Website: https://www.ldr.com.br/

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, CEP 01403-001, São Paulo - SP

At.: Sr. Frederico Kerr Bullamah / Sra. Flavia Magliozzi

Telefone: +55 (11) 3147-2605

E-mail: frederico.bullamah@mattosfilho.com.br /flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

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

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

Auditores Independentes da Devedora

(*Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021*)

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, CEP 04571-010, São Paulo - SP

At.: Sra. Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

Telefone: + 55 (11) 3886-5100

E-mail: maria.regina@br.gt.com

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

Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo - SP, CEP 04578-910

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br/af.assembleias@oliveiratrust.com.br/

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

Banco Liquidante

BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A.

CNPJ/MF: 60.701.190/0001-04

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP

A/C.: Sr(a): Haudrey Miranda

E-mail: miranda@itau-unibanco.com.br

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

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ/MF: 61.194.353/0001-64

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte),

A/C.: Sr(a): Haudrey Miranda

E-mail: miranda@itau-unibanco.com.br

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

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos seguintes endereços.

Securitizadora: https://emissoes.virgo.inc/ (neste website, pesquisar "Plano", selecionar "CRI CORP PLANO E PLANO" e assim obter todos os documentos desejados)

Coordenadores:

XP Investimentos: www.xpi.com.br (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Plano & Plano – Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) séries, da 180ª (Centésima Octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." e, então, clicar no documento desejado).

Banco Safra: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website*, clicar em "CRI – Plano & Plano", depois clicar em "Prospecto Preliminar" ou na opção desejada).

Bradesco BBI: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx (neste website, clicar em "Ofertas Públicas", na aba "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", selecionar "CRI", buscar por "180 Emissão de CRI da Virgo – CRI Plano & Plano", e assim obter os documentos desejados).

CVM/B3 (Fundos NET): http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Virgo Companhia de Securitização", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRIMWLCRIJB2", "BRIMWLCRIJC0" ou "BRIMWLCRIJD8" sendo referentes à 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda) e 3ª (terceira), respectivamente, no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso documento).

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado perante a CVM e consta do Anexo VI a este Prospecto.

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

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS

18.1. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional.

As mudanças no cenário macroeconômico, incluindo políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor que a Devedora atua, pois este é influenciado diretamente pelo nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

Atualmente, a Devedora se dedica à atividade de incorporação imobiliária, com foco em São Paulo, Rio de Janeiro e no Sul do Brasil.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA DEVEDORA, CONSULTAR AS SEÇÕES 1.6 E 1.8 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA

18.2. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2024.

18.3. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.4. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA, CONSULTAR AS SEÇÕES 1.2, 1.3, 1.4 E 1.6 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA

18.5. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários.

No entanto, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos na Seção 10.9 deste Prospecto.

18.6. Descrição do *duration* dos CRI

***Duration* dos CRI da Primeira Série**: aproximadamente 3,56 anos, data-base 19 de junho de 2024.

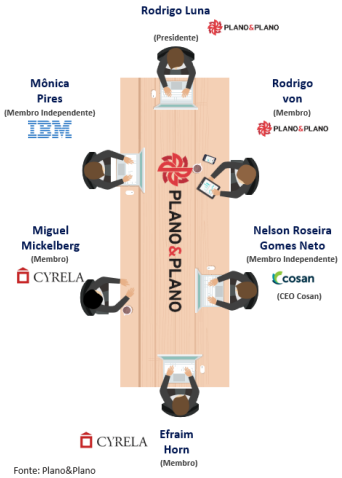
***Duration* dos CRI da Segunda Série**: aproximadamente 3,89 anos, data-base 19 de junho de 2024.

***Duration* dos CRI da Terceira Série**: aproximadamente 3,57 anos, data-base 19 de junho de 2024.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Acionistas de Referência e Equipe de Administração com Experiência no Setor Imobiliário

Membros do Conselho



Fonte: Plano&Plano

Diretores de Referência no Setor Imobiliário

Rodrigo Luna — Diretor Vice-Presidente
SECOVI SP (Presidente) | Ex-presidente da FIABCI Brasil

Rodrigo von — Diretor Presidente
SindusCon SP (Vice Presidente) | COBRACON (Presidente)

João Luis Ramos Hopp — Diretor Vice-Presidente e DRI
Saraiva | HBS

Leonardo Araújo — Diretor de Operações Financeiras
Tenda | GMAC Bank

Renée Garófalo Silveira — Diretora de Incorporação
Gafisa | Carrefour

Gustavo Trombelli — Diretor de Engenharia
PLANO&PLANO

Wevertonn Costa — Diretor comercial
Gafisa | MRV

SETOR IMOBILIÁRIO NO CENTRO DA GOVERNANÇA E DAS OPERAÇÕES

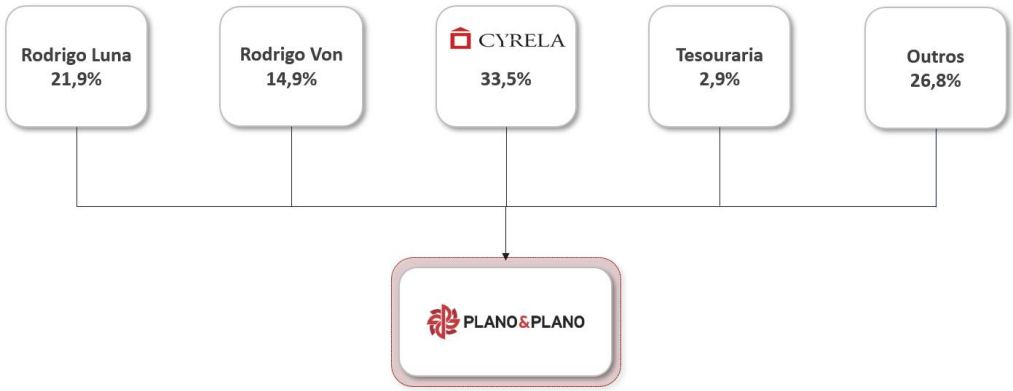
Forte estrutura acionária, apoiada por uma das maiores construtoras de imóveis residenciais do país

Equipe de gerenciamento profissional bem preparada com mais de 100 anos de experiência combinada na Plano&Plano

6

Estrutura Acionária

PLANO&PLANO

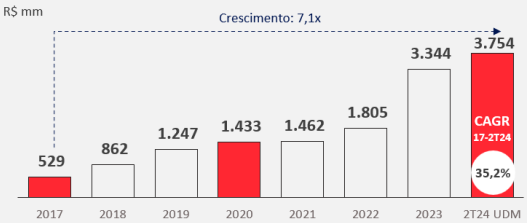


Fonte: CVM em 31 de março de 2024

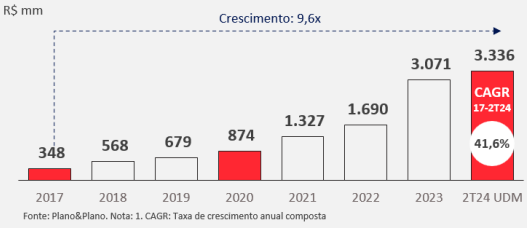
7

Entregando Crescimento Consistente

Lançamentos (100%) | CAGR[1] 17-2T24UDM = 33,2%



Vendas Líquidas (100%) | CAGR[1] 17-2T24UDM = 41,6%



Fonte: Plano&Plano. Nota: 1. CAGR: Taxa de crescimento anual composta

Principais Destaques Desde 2017

1. Foco em crescimento aliado à mitigação de riscos e resiliência
2. Técnicas orçamentárias sólidas e controle de custos rigoroso
3. Sistemas de TI para apoiar a execução das estratégia de desenvolvimento, construção e vendas (BIM - Building Information Modelling + Salesforce)
4. Desenvolvimento em Recursos Humanos: escola de engenharia, desenvolvimento de liderança e programas de trainee, avaliação do desempenho dos colaboradores e planos de sucessão
5. Foco contínuo nos padrões de governança corporativa com uma equipe de gestão experiente e atenção crescente às pautas ESG
6. Transformação do comitê de auditoria em comitê estatutário, criação do departamento de auditoria interna, desenvolvimento do mapa de riscos da companhia

8

Liderança na Região Metropolitana de São Paulo

Fonte: Plano&Plano

Notas: 1. Lucro líquido UDM dividido pela Média do Patrimônio Líquido BoP e EoP; 2. 31/12/2023; 3. Ajustado para juros capitalizados

Plataforma com Performance Financeira Comprovada

R$ 3,8 bi
Lançamentos 100% P&P 2024 UDM

47,7%
ROE 2T24 UDM[1]

R$ 3,3 bi
Vendas Líquidas 2024 UDM

92%
Índice de Aprovação na 1ª inspeção[2]

34,1%
Margem Bruta Ajustada[3] 2T24

R$ 17,8 bi
Landbank 2T24

9

Fundamentos Positivos a Nível Macro, Setorial e Corporativo

MACRO & SETORIAL

- Melhoria das condições macroeconômicas no Brasil
- Inflação de construção normalizada, sustentando um cenário mais favorável em termos de custos
- Revisão do MCMV[1]: mercado de unidades elegíveis maior e aumento da acessibilidade para as famílias de baixa renda
- Programa habitacional Pode Entrar em São Paulo

Fonte: Análise interna da Plano&Plano.
Nota: 1. MCMV refere-se ao Minha Casa Minha Vida; 2. Acionistas conhecidos e credenciados

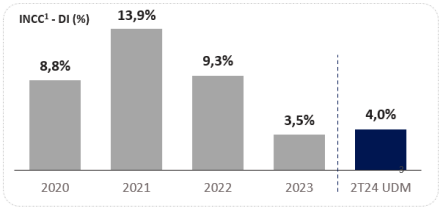
PLANO&PLANO

- Plataforma bem posicionada no maior mercado imobiliário do Brasil
- Capacidade de construção comprovada em conjunto com habilidades apuradas para identificar oportunidades no segmento de baixa e média renda
- *Landbank* amplo, pronto para capturar crescimento
- Performance financeira positiva e retorno para os acionistas
- Executivos e acionistas de referência[2] alinhados

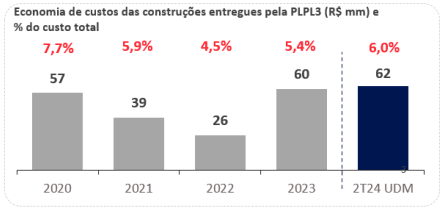
10

Atual Cenário Favorável de Inflação Promove Rentabilidade Sustentável

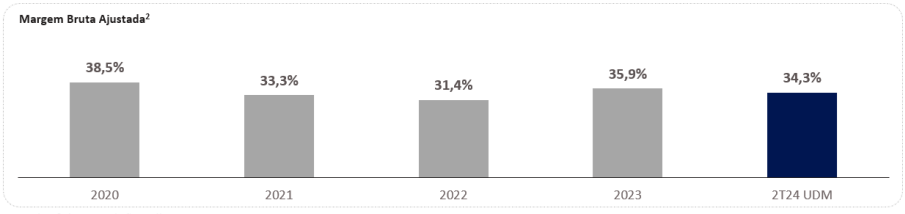
Inflação vem arrefecendo após um período de altas taxas
INCC DI 13,9%% em 2021 versus 4,0% em 2T24 UDM



A Plano&Plano vem superando de forma consistente o seu orçamento de construção projetado...



... assegurando uma rentabilidade a níveis saudáveis

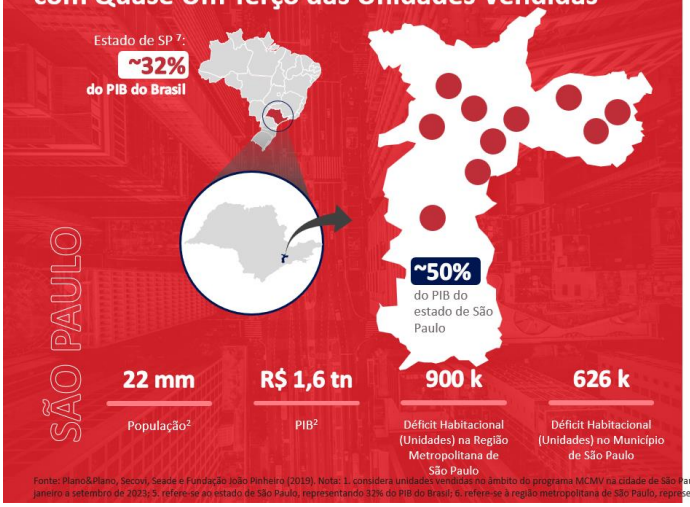


Fonte: Plano&Plano e Fundação Getúlio Vargas
Nota: 1. INCC refere-se ao "Índice Nacional de Custo da Construção" 2. Ajustado para juros capitalizados; 3. YTD refere-se ao período acumulado do ano de 2023 até Setembro

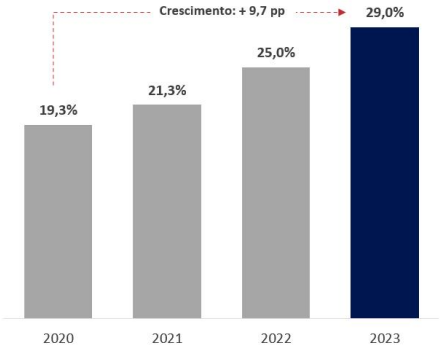
- **Inflação** no setor de construção **perto de retomar os níveis anteriores à pandemia**
- INCC DI no 2T24 UDM de 4,0% **versus 3,9%** no 2T23
- **Margens resilientes**, mantendo-se acima de **30%** por quase todo o período ao longo dos últimos 4 anos e no 2T24 UDM
- **Redução de custos** em ~ R$199 mm em 4,5 anos (1T20- 2T24), com uma média de 5,8% do custo total

11

Crescimento Consistente de *Market Share* no MCMV na Cidade de São Paulo, com Quase Um Terço das Unidades Vendidas[1]



Plano&Plano MCMV *Market Share* em São Paulo[3]
(% de Unidades Vendidas)



Fonte: Plano&Plano, Secovi, Seade e Fundação João Pinheiro (2019). Nota: 1. considera unidades vendidas no âmbito do programa MCMV na cidade de São Paulo; 2. considera a região metropolitana de São Paulo com números de 2021; 3. unidades vendidas; 4. considera janeiro a setembro de 2023; 5. refere-se ao estado de São Paulo, representando 32% do PIB do Brasil; 6. refere-se à região metropolitana de São Paulo, representando 50% do PIB do estado. 7. Data-base: 2020.

Conhecimento de Mercado para Oferecer o Produto Certo para o seu Mercado-Alvo (Baixa e Média Renda)

Legenda: Valor Geral de Venda (R$ mm) | Ticket Médio (R$ k) | Data de Lançamento

Vista do Carmo II — ECONÔMICO
R$82mm | R$170k | 2021

Portal — ECONÔMICO
R$115mm | R$220k | 2021

VIZ — CLASSE MÉDIA-BAIXA
R$200 mm | R$361k | 2023

Fonte: Plano&Plano

Cultura de Foco no Cliente Coloca a Plano&Plano no Topo do Ranking de Satisfação entre as Empresas do MCMV

Pilares que Sustentam a Cultura Centrada no Cliente

- Deixou de ser orientada para o produto e passou a ser **orientada para o cliente**
- **Comitês multidisciplinares** para otimização e melhoria contínua do atendimento ao cliente

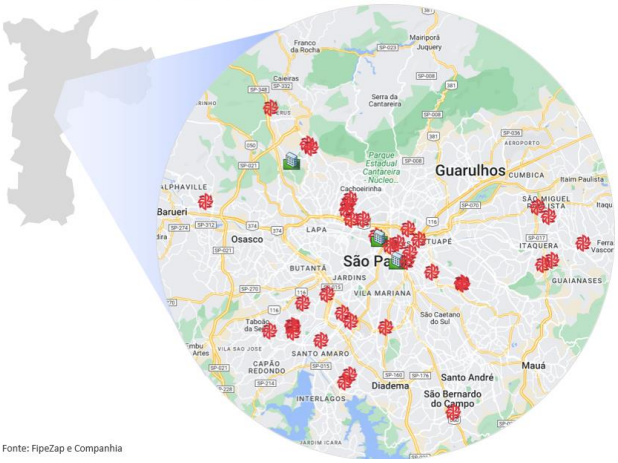
PLANO&PLANO	8,0/10	Índice de solução 87,0%	Respondidas 95,5%
Empresa 2	Bom 7,7/10	Índice de solução 81,9%	Respondidas 94,8%
Empresa 3	Bom 7,2/10	Índice de solução 86,6%	Respondidas 90,0%
Empresa 4	Bom 7,1/10	Índice de solução 77,1%	Respondidas 94,6%
Empresa 5	Ruim 5,9/10	Índice de solução 63,8%	Respondidas 92,7%

Fonte: Reclame Aqui, a classificação considera dados de maio de 2024

Landbank Pronto para Capturar o Crescimento e Totalmente Alinhado com os Níveis de Renda Almejados pela Empresa

***Landbank* com foco acentuado em locais com alta infraestrutura e próximos aos principais eixos de transporte**

Visão Geral do *Landbank* Plano&Plano's



Fonte: FipeZap e Companhia

- **Posicionado estrategicamente em regiões com transporte público,** favorável ao segmento de baixa renda
- Sólida capacidade de **identificação de oportunidades de desenvolvimento em áreas de baixa e média renda,** mesmo em zonas premium
- **Presente nas diversas regiões do município de São Paulo,** com projetos nos mais diversos estágios de desenvolvimento e construção

Plataforma Verticalizada como Incorporador

Processos operacionais apoiam o sucesso da plataforma da Plano&Plano

A verticalização das operações da companhia resulta em uma diluição dos custos fixos, e em qualidade superior

INCORPORAÇÃO

Planejamento e Gestão de Custos

- Seleção de *landbank* com base em análise de mercado e inteligência de negócios por meio do uso de dados de oferta e demanda por região da cidade de São Paulo
- A capacidade de desenvolvimento da Plano&Plano possibilita projetos exclusivos e inovadores que atendem às demandas do mercado local

CONSTRUÇÃO

Entrega de projetos dentro do cronograma com técnicas de construção totalmente incorporadas

- Equipe experiente de 435 colaboradores diretos com foco em gerenciamento de construção
- Técnicas orçamentárias sólidas e controle de custos rigoroso, investimentos em BIM (Building Information Modelling)
- Alto nível de eficiência e comprometimento na entrega
- Flexibilidade em diferentes tipos de terreno

VENDAS

O canal *on-line* impulsiona a venda de apartamentos, apoiando o controle do custo de aquisição de clientes

- Equipe de mais de centenas de corretores de imóveis parceiros
- Parcerias com corretores de médio e grande porte
- A plataforma on-line dá suporte às vendas, gerando novos *leads* e conteúdo completo sobre produtos e possibilidades de financiamento

Fonte: Plano&Plano

Domínio das Técnicas de Construção Solução Completa Como Incorporador Imobiliário

A Plano&Plano possui técnicas de construção desenvolvidas ao longo de mais de duas décadas

Processos padrão e desenvolvimentos sob medida

A **Otimização de Processos**	✓ Baixo nível de reparos / retrabalhos ✓ Alta previsibilidade de entregas ✓ Diferenças menores vs. orçamento	**100%** de projetos entregues dentro do prazo do contrato
B **Maximização do Coeficiente de Eficiência do Edifício**	✓ Maximizando a eficiência da construção	**~71%** eficiência do projeto[1]
C **Relacionamento de Longo Prazo com Empreiteiros**	✓ Maior produtividade ✓ Maior qualidade da mão de obra ✓ Menos tempo gasto no treinamento das técnicas da Plano&Plano para novos funcionários	**15+ anos** de relacionamento com as principais empreiteiras
D **Flexibilidade de Construção**	✓ Flexibilidade para se adaptar às diferentes demandas do mercado e tipos de terrenos	**Maior Coeficiente de Aproveitamento**

Técnica de Alvenaria Estrutural

- Padrão de alta qualidade
- Flexibilidade do projeto
- Escalável
- Possibilidade de mudar para outras faixas de renda
- Foco na maximização da área total construída

R$ 178 milhões

de economia de custos acumulada desde 2020

Maior satisfação do cliente com

92%

de aprovação na 1ª inspeção[2]

Certificações obtidas: Evidência de qualidade e nível técnico

ISO 9001:2015 · PBQP-H · casa AZUL CAIXA · NDT – 1 (Caixa Econômica Federal)

Fonte: Plano&Plano. Nota: 1. Área de vendas como porcentagem da área construída; 2. 30/09/2023

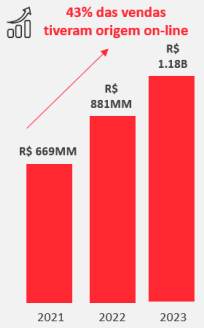
Plataforma Completa de Desenvolvimento e Venda de Imóveis

Plataforma de vendas apoiada por uma rede de corretores associados e parcerias com corretores regionais independentes de médio e grande porte

Canal digital: Suporte a clientes multicanal e corretores de imóveis em interações físicas

Vendas Originadas On-line em 2023

- Acesso ao site: 1,8 mm
- Contatos originados on-line 370k
- Vendas de unidades originadas on-line 5.416
- Vendas originadas on-line R$ 1.18 B



Plano&Vendas / Plano&Casa (Corretores Associados)

PLANO& VENDAS · PLANO& HOUSE · PLANO& CASA · PLANO& SOLUÇÕES · PLANO& BROKERS

~85% das vendas da Plano&Plano

Corretores independentes de médio e grande porte gerenciados por:

PLANO& CIA · PLANO& IMOB

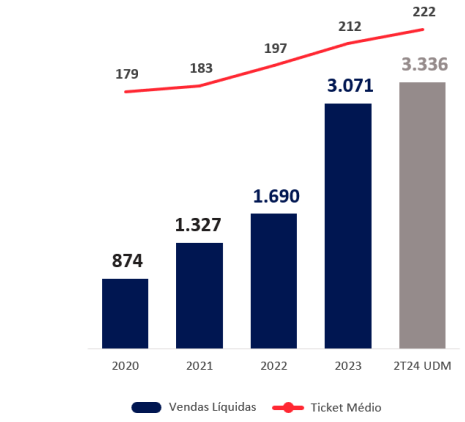
~15% das vendas da Plano&Plano

+4 mil Corretores Associados | **Parcerias de Longa Data**

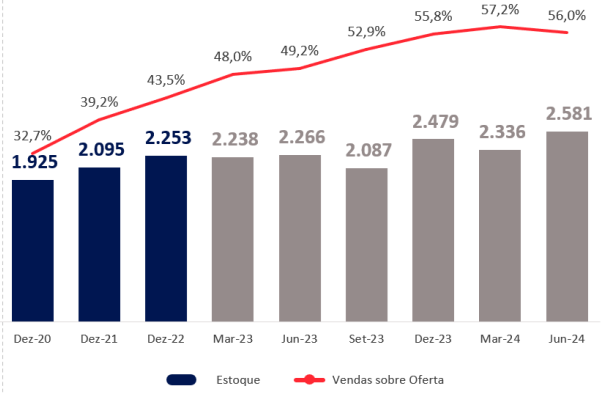
Fonte: Plano&Plano

Aumento da Eficiência em Relação ao Estoque...

Vendas Líquidas (R$ mm, 100% P&P) e Preço Médio Unitário (R$000')
(INCLUINDO PODE ENTRAR)



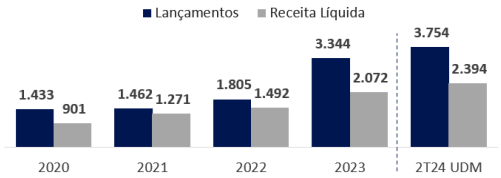
Estoque (R$mm) e Vendas Sobre Oferta (UDM %)
(INCLUINDO PODE ENTRAR)



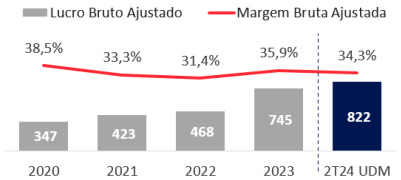
Fonte: Plano&Plano

...Traduzindo-se em Crescimento e Lucratividade

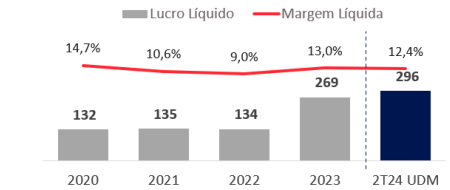
Lançamentos (100%) e Receita Líquida – (Inclui Pode Entrar)
R$ MM



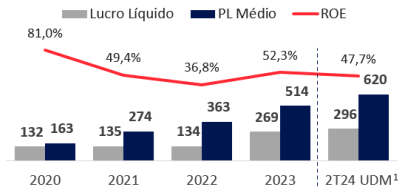
Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada – (Inclui Pode Entrar)
R$ MM & %



Lucro Líquido e Margem Líquida – (Inclui Pode Entrar)
R$ MM & %



Retorno Sobre o Patrimônio Líquido (ROE) – (Inclui Pode Entrar)
%



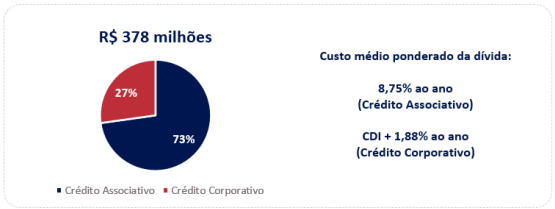
Fonte: Plano&Plano.
Nota: 1. Lucro líquido no UDM / média do patrimônio líquido no mesmo período. 2. O racional para o cálculo do lucro bruto ajustado corresponde ao Lucro Bruto (-) Encargos financeiros apropriados = Lucro Bruto Ajustado.
3. O racional para o cálculo da margem bruta ajustada corresponde ao Lucro Bruto Ajustado / Receita = Margem Bruta Ajustada

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada - Conciliação

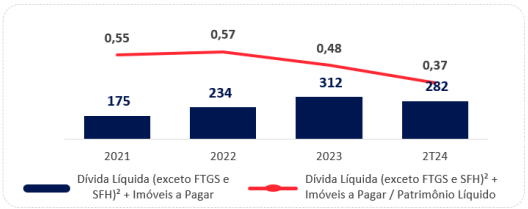
	2020	2021	2022	2023	2T24 UDM
Receita	900.952	1.271.260	1.492.205	2.072.023	2.394.430
Custo dos imóveis vendidos	- 556.496	- 848.269	- 1.022.526	- 1.376.320	- 1.601.351
Provisão para distratos	2.592	- 45	- 1.535	49.043	28.858
Encargos financeiros apropriados	- 15.432	- 26.177	- 38.223	- 41.430	- 37.345
Custo total	- 569.336	- 874.491	- 1.062.284	- 1.368.707	- 1.609.838
Lucro bruto	331.616	396.769	429.921	703.316	784.592
Margem Bruta	*36,8%*	*31,2%*	*28,8%*	*33,9%*	*32,8%*
Ajustes					
(+) Encargos financeiros apropriados	15.432	26.177	38.223	41.430	37.345
Lucro bruto ajustado	347.048	422.946	468.144	744.746	821.937
Margem Bruta ajustada	*38,5%*	*33,3%*	*31,4%*	*35,9%*	*34,3%*

Estrutura de Capital

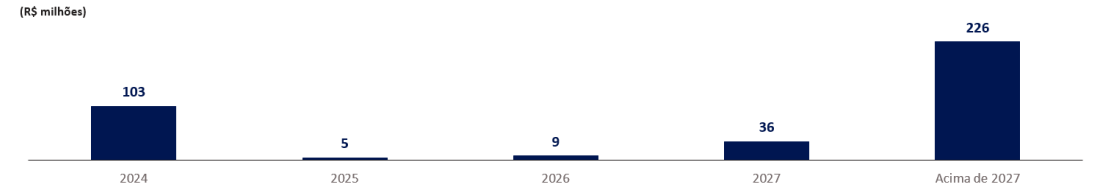
Dívida Bruta[1]



Índice de Alavancagem



Cronograma de Amortização da Dívida Bruta[1]



Fonte: Plano&Plano. Nota: (1) Data base: mar/24. (2) Dívida Líquida corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS.

21

	2021	2022	2023	2T24
Dívida Bruta Total	406,0	532,8	387,5	378,0
(-) Dívida SFH + FGTS	-315,4	-414,9	-265,0	-275,0
(-) Disponibilidades	-291,4	-340,0	-425,4	-378,0
Dívida Líquida	-200,8	-222,1	-302,9	-275,0
Imóveis a pagar	375,3	456,2	614,5	557,0
Patrimônio Líquido	317,2	409,0	646,1	755,6
Indicador	***0,55***	***0,57***	***0,48***	***0,37***

Potencial de Crescimento Adicional do Programa "Pode Entrar"

Programa de licitação pública lançado pela Prefeitura de São Paulo, mas ainda não contratado

Visão Geral do Programa

Financiamento Público
Pelo município de São Paulo

Administrado pela COHAB-SP
Agência especializada em políticas públicas envolvendo habitação

Projetos 100% Vendidos
Cobrança do valor de venda como progresso dos trabalhos de construção (POC)

Construtoras
Com acesso a contas de garantia que contêm o valor de venda dos projetos

Termos subsidiados
Para clientes, com financiamento de até 30 anos

Grupos de Renda
Até 6 salários mínimos

Companhia	Total de unidades	VGV contratado na 1ª fase (R$mm)
PLANO&PLANO	3.640	692

Companhia	Total de unidades aguardando contratação	VGV aguardando contratação (R$mm)
PLANO&PLANO	1.907	371

Fontes: Plano&Plano. IBGE. SEDAE 2022. Econnit. Fipezap e ABRAINC

Plano&Plano contratou R$ 692 milhões no "Pode Entrar", em 2023

22

DESTAQUES

1. Histórico de crescimento operacional e financeiro desenvolvido ao longo dos anos, sustentado por iniciativas estratégicas de gerenciamento e marketing
2. Estratégia de entrada no mercado bem definida e um público-alvo bem definido, com proposta de valor focada na população de baixa e média renda
3. Atender de forma consistente à demanda dos programas de habitação pública em São Paulo: capturando cerca de um terço das unidades vendidas no MCMV e assegurando a liderança no "Pode Entrar"
4. Os clientes se beneficiam de uma plataforma verticalizada com técnicas de construção dominadas, canal de vendas digital e uma cultura centrada no cliente amplamente difundida na Plano&Plano
5. Empresa liderada por fundadores com vasta experiência no ramo imobiliário e apoiada por uma das maiores empresas do setor

Fonte: Plano&Plano

23

ANEXOS

Anexo I	Cópia da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora
Anexo II	Cópia da ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora
Anexo III	Cópia do Estatuto Social da Emissora
Anexo IV	Cópia do Estatuto Social da Devedora
Anexo V	Termo de Securitização assinado
Anexo VI	Escritura de Emissão assinada
Anexo VII	Escritura de Emissão de CCI assinada
Anexo VIII	Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado
Anexo IX	Declaração de Instituição do Regime Fiduciário
Anexo X	Declaração do Custodiante
Anexo XI	Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI

PLANO & PLANO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Cópia da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP
01 07

JUCESP PROTOCOLO
0.951.028/24-8

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024

1. **Data e Horário e Local:** Em 12 de junho de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").

3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.

4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o aumento do limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

5. **Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

DocuSign Envelope ID: A0DC8A13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP
01 07 24

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R$ 75.822.071.478,38 (setenta e cinco bilhões, oitocentos e vinte e dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3. Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições que, no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários, ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

5.4. Com relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP
01 07 24

São Paulo, 12 de junho de 2024.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

assinado digitalmente por Daniel Magalhães
solarweb

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por Daniel Magalhães
solarweb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Carla Quaglio Evangelista

JUCESP
11
01 JUL 2024

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
257.215/24-4

JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Cópia da ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº 24.230.275/0001-80
NIRE 35.300.555.830

ATA DA REUNIÃO DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 29 DE JULHO DE 2024

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada em 29 de julho de 2024, às 13h, na sede social da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração nos termos do Artigo 16, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Companhia.

3. MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Rodrigo Uchôa Luna, Presidente, que convidou o Sr. Henrique Hildebrand Garcia para secretariá-lo.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 17, "(j)" do Estatuto Social da Companhia sobre: **(i)** a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, no valor total de, inicialmente, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), pela Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada perante 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° 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob n° 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Debenturista"), conforme disposto no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Escritura de Emissão") a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, que servirão de lastro dos CRI (conforme definido abaixo); **(ii)** a aprovação da celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures e dos certificados de recebíveis imobiliários para a 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, que serão emitidos dos direitos creditórios devidos pela Companhia por força da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários") decorrentes das Debêntures ("CRI"), nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118") e normativos da CVM, em especial, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), a ser disciplinada pelo "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo*

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente), sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, sendo destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), em regime de garantia firme de colocação, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: **(a)** a Escritura de Emissão, **(b)** o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 180ª (centésima octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e as instituições intermediárias a serem contratadas para a realização da Oferta ("Coordenadores"), e **(c)** os eventuais aditamentos aos documentos indicados nos itens anteriores; **(iii)** a autorização para a Diretoria da Companhia e/ou os procuradores por esta nomeados tomarem todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização e formalização da Emissão e da Oferta, em virtude das matérias previstas nos itens (i) e (ii) acima; e **(iv)** a ratificação de todos os atos praticados até a presente data, pela Diretoria da Companhia e/ou pelos demais representantes da Companhia, necessários para a consecução das matérias constantes das deliberações acima.

5. DELIBERAÇÕES: Após análise e discussão das matérias da ordem do dia, foram aprovadas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

(i) a Emissão, a qual terá as seguintes características e condições adicionais:

(a) **Número da Emissão**: as Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.

(b) **Valor Total da Emissão**: o valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), observado que: **(i)** deverá ser respeitado a quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Debêntures, correspondente a R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Montante Mínimo"); e **(ii)** deverá ser respeitado a quantidade máxima de até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) ("Montante Mínimo da Terceira Série").

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

(c) **Número de Séries**: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas após o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), sendo que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures de determinada série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures prevista no item (j) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures e qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes"). Não há subordinação entre as séries. Para fins deste documento: (i) as Debêntures da 1ª (primeira) série serão denominadas "Debêntures da Primeira Série"; (ii) as Debêntures da 2ª (segunda) série serão denominadas "Debêntures da Segunda Série"; e (iii) as Debêntures da 3ª (terceira) série serão denominadas "Debêntures da Terceira Série", sendo que as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira Série serão denominadas, em conjunto, "Debêntures".

(d) **Destinação de Recursos**: independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Companhia e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão.

(e) **Data de Emissão**: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a indicada na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").

(f) **Conversibilidade, Tipo e Forma:** as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

(g) **Espécie**: as Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir a Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures.

(h) **Prazo e Data de Vencimento**: observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado total das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o prazo de

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

vencimento das Debêntures será de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se na data indicada na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento").

(i) **Valor Nominal Unitário**: o valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(j) **Quantidade de Debêntures Emitidas**: serão emitidas, inicialmente, 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), desde que respeitado o Montante Mínimo, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e observado que **(i)** serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures da Terceira Série e não haverá quantidade máxima para as Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série ("Montante Máximo da Terceira Série"); e **(ii)** não haverá quantidade mínima para as Debêntures de cada série, de forma que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida nas séries remanescentes, observado o Montante Máximo da Terceira Série, conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

(k) **Opção de Lote Adicional**: no âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em acordo com os Coordenadores e com a Companhia, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 75.000 (setenta e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

(l) **Procedimento de *Bookbuilding***: os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Montante Máximo da Terceira Série; e **(iv)**

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), o número de séries, a quantidade total da Emissão, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a definição da taxa final da Remuneração (conforme abaixo definido) de cada série serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão, ficando desde já a Companhia autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional.

(m) **Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série não será atualizado monetariamente.

(n) **Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série:** as Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série será calculada conforme a fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão.

(o) **Remuneração das Debêntures da Primeira Série**: a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série"). O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá a fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão.

(p) **Remuneração das Debêntures da Segunda Série**: a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do mercado do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série"). O cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série obedecerá a fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão.

(q) **Remuneração das Debêntures da Terceira Série**: a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré' equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2028, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada conforme o último preço verificado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(2)** 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures da Terceira Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e com a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "Remuneração das Debêntures" ou "Remuneração"). O cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série obedecerá a fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão.

(r) **Pagamento da Remuneração**: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, nas datas a serem indicadas na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"). Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, aqueles que forem titulares das Debêntures no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

(s) **Amortização**: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária (caso aplicável), ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, serão pagos em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas sendo o primeiro pagamento devido no 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, e o último na Data de Vencimento ("Amortização"). O cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures obedecerá a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

(t) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

(u) **Desmembramento:** Não será admitido o desmembramento da Remuneração das Debêntures, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos a Debenturista, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações.

(v) **Forma de Subscrição e Integralização**: mediante a satisfação ou renúncia pelos Coordenadores das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional (sendo qualquer data em que forem integralizadas as Debêntures, uma "Data de Integralização"): **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso ocorra a integralização das Debêntures em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva série, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio, a ser definido a exclusivo critério

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

dos Coordenadores (observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Companhia em razão da aplicação do deságio, nos termos do Contrato de Distribuição), se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização.

(w) **Repactuação Programada**: as Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

(x) **Comprovação de Titularidade das Debêntures:** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no livro de registro de debêntures nominativas da Companhia.

(y) **Oferta de Resgate Antecipado**: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada na forma descrita na Escritura de Emissão. O valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Debenturista, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série e, no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(i.1)** da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão e **(i.2)** de eventual prêmio a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo, se houver. As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos da Escritura de Emissão serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva série.

(z) **Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série**: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série"). Por

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Companhia à Securitizadora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive) ("Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série"), acrescido **(iii)** de Encargos Moratórios, se aplicável, devidos e não pagos até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, acrescido **(iv)** de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis* considerando os Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, calculado nos termos de fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(aa) **Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série:** a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Companhia à Debenturista será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido (i.1) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso das Debêntures da Segunda Série, ou desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso das Debêntures da Terceira Série, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série (exclusive); (i.2) dos Encargos Moratórios, se houver; e (i.3) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série, conforme aplicável; ou **(ii)** a soma das parcelas remanescentes (ii.1) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

Debêntures da Terceira Série, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se como taxa percentual de desconto (x) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com duration mais próxima a duration remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do efetivo resgate, no caso das Debêntures da Segunda Série, e (y) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', 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 Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, no caso das Debêntures da Terceira Série; (ii.2) dos Encargos Moratórios, se houver; e (ii.3) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série, conforme aplicável, calculado nos termos de fórmula prevista na Escritura de Emissão. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série.

(bb) **Resgate Antecipado por Evento Tributário**: na ocorrência do que será disposto na Escritura de Emissão ou de um Evento Tributário (conforme definido na Escritura de Emissão), a Companhia poderá, a qualquer tempo durante a vigência da Emissão e até a data de vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do resgate.

(cc) **Amortização Extraordinária Facultativa**: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, em acordo com a ordem de pagamentos, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), devendo a Securitizadora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção. Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa poderá englobar proporcionalmente as Debêntures de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Companhia. A Companhia não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e, no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI da Primeira Série pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, equivalente ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e **(iii)** de um prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da Primeira Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, calculado nos termos de fórmula prevista na Escritura de Emissão. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI da Segunda Série e da Terceira Série pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior: **(i)** a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido (i.1) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso das Debêntures da Segunda Série, ou desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso das Debêntures da Terceira Série, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série (exclusive); (i.2) dos Encargos Moratórios, se houver; e (i.3) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série, conforme aplicável; ou **(ii)** a soma das parcelas remanescentes (i) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se como taxa percentual de desconto (x) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

na data do efetivo resgate, no caso das Debêntures da Segunda Série, e (y) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', 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 Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, no caso das Debêntures da Terceira Série; (ii.2) dos Encargos Moratórios, se houver; e (ii.3) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série, conforme aplicável, calculado nos termos de fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(dd) **Vencimento Antecipado:** observados os termos da Escritura de Emissão, as obrigações constantes da Companhia constantes na Escritura de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, da Companhia, o pagamento, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e, no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão ("Eventos de Vencimento Antecipado").

(ee) **Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA:** as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

(ff) **Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários**: as Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, na qualidade de debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no termo de securitização, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei 14.430, e demais normas aplicáveis. As Debêntures e os créditos imobiliários delas decorrentes comporão o lastro dos CRI objeto da Oferta.

(gg) **Demais características e aprovação da Escritura de Emissão**: as demais características e condições da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas no Termo de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 821AACDC-24FB-452D-A6E0-EF49C49D1767

(ii) a aprovação da celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição e os eventuais aditamentos aos documentos indicados acima;

(iii) a autorização para a Diretoria da Companhia e/ou os procuradores, por esta nomeados nos termos de seu Estatuto Social, tomarem todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização e formalização da Emissão e da Oferta, em virtude da aprovação das matérias previstas nos itens (i) e (ii) acima; e

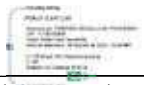
(iv) a ratificação de todos os atos praticados até a presente data, pela Diretoria da Companhia e/ou pelos demais representantes da Companhia, necessários para a consecução das matérias constantes das deliberações acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. Mesa: Rodrigo Uchôa Luna – Presidente; e Henrique Hildebrand Garcia – Secretário. **Membros do Conselho de Administração presentes**: Rodrigo Uchoa Luna (Presidente do Conselho de Administração), Efraim Shmuel Horn (Vice-Presidente do Conselho de Administração), Miguel Maia Mickelberg (membro), Mônica Pires da Silva (membro independente), Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff (membro), e Nelson Roseira Gomes Neto (membro independente).

Confere com a ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

Mesa:



Rodrigo Uchoa Luna
Presidente

Henrique Hildebrand Garcia
Secretário

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 821AACDC24FB452DA6E0EF49C49D1767
Status: Concluído
Assunto: Docusign: CRI PlanoPlano - RCA Devedora 29.07.2024 (v. final).docx
TIPO_ENVELOPE: JURÍDICO
DsEmpreendimentoBlocoUnidade:
numeroProposta:
SERVICE_TAG:
AUTONOMO_NOME_COMPLETO:
Envelope fonte:
Documentar páginas: 13
Assinaturas: 2
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 6
Rubrica: 24
Leticia Neves
Assinatura guiada: Ativado
Rua Samuel Morse
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
SP, São Paulo 04576-060.
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
leticia.neves@planoeplano.com.br
Endereço IP: 187.102.155.102

Rastreamento de registros

Status: Original
29 de julho de 2024 | 15:10
Portador: Leticia Neves
leticia.neves@planoeplano.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Henrique Hildebrand Garcia henrique.garcia@planoeplano.com.br Jurídico Plano&Plano 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 SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 16731143855 Cargo do Signatário: Procurador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Henrique Hildebrand Garcia 6A520A01374F4CC... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.102.155.102	Enviado: 29 de julho de 2024 | 15:26 Visualizado: 29 de julho de 2024 | 16:06 Assinado: 29 de julho de 2024 | 16:09
RODRIGO UCHOA LUNA rluna@planoeplano.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 Certisign RFB G5 CPF do signatário: 17146193896 Cargo do Signatário: Diretor Vice Presidente **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29 de julho de 2024 | 16:37 ID: 3eb6b80c-5b2f-4080-be9a-86ce76922ede	DocuSigned by: RODRIGO UCHOA LUNA 173F52841977401... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.102.155.102	Enviado: 29 de julho de 2024 | 15:26 Visualizado: 29 de julho de 2024 | 16:37 Assinado: 29 de julho de 2024 | 16:39

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	29 de julho de 2024 | 15:26
Entrega certificada	Segurança verificada	29 de julho de 2024 | 16:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	29 de julho de 2024 | 16:39
Concluído	Segurança verificada	29 de julho de 2024 | 16:39

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Plano&Plano poderá estar legalmente obrigada 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.

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. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

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. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e 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 contatar a Plano&Plano:

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:

Para informar seu novo endereço de e-mail a Plano&Plano:

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 e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Plano&Plano:

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 e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Plano&Plano:

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 e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; 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. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais 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 foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que 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 acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Plano&Plano conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Plano&Plano durante o curso do meu relacionamento com você.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Cópia do Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º 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 PROTOCOLO
0.514.694/21-0

ISEC SECURITIZADORA S.A.

NIRE 35.300.340.949
CNPJ: 08.769.451/0001-08

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE JUNHO DE 2021

1. **Data, Horário e Local:** Realizada em 14 de junho de 2021, às 7:00 horas na sede social da Isec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

2. **Convocação e presença:** Dispensada em virtude da presença da acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto, conforme dispõe o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Andressa Maciel Scerni, Secretária.

4. **Ordem do Dia:** discutir e deliberar sobre (a) a alteração da denominação social da Companhia; (b) uma vez aprovada a alteração prevista no item anterior, aprovar a consolidação do Estatuto Social.

5. **Deliberação:** A Acionista delibera, inicialmente, pela lavratura da presente ata em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

5.1. Com relação ao item (a) da ordem do dia, foi **aprovada** a alteração da denominação social da Companhia, que passará a chamar Virgo Companhia de Securitização, com a consequente alteração do art. 1º do Estatuto Social da Companhia, para refletir a referida aprovação, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> **ARTIGO 1º.** A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de Virgo Companhia de Securitização e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

5.2. Em decorrência das deliberações acima, foi aprovado o item (b) da ordem do dia, com a aprovação da consolidação do estatuto social da Companhia na forma do Anexo I da presente ata e a autorização, à administração da Companhia, para a prática de todos os atos, registros e publicações necessários, sem a publicação dos anexos desta ata, e de forma sumária, e as demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o quanto deliberado na presente assembleia.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º 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.

6. Encerramento: Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário que, após lida e achada conforme, foi assinada pela Acionista, que autorizou a sua publicação sem as respectivas assinaturas na forma do art. 130, §2º da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

Daniel Magalhães
CPF: 353.261.498-77
RG: 44.997.520

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Andressa Maciel Scerni
CPF:999.442.002-04
RG:5675929

Acionista presente:

Isec Participações Ltda.

*** Ivo Vel Kos**
RG: 24.479.454-SSP-SP
CPF: 282.710.018-50

JUCESP
30 JUN 2021
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
309.734/21-6

JUCESP

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

ARTIGO 1º. A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de Virgo Companhia de Securitização e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º. A Companhia tem sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.

ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis, mais precisamente pela Instrução CVM 414 de 30 de dezembro de 2004 e a Instrução CVM 600 de 1º de agosto de 2018, ambas conforme alteradas; (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e emissões de CRI e CRA; e (d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

Parágrafo Único – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio; (b) gestão e administração de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários e de títulos de crédito do agronegócio; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

ARTIGO 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de 7.617.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois) reais, dividido em 7.617.132 (sete milhões, seiscentas e setenta e uma mil, cento e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

ARTIGO 6º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Único – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

ARTIGO 7º. Os acionistas poderão, a qualquer momento, deliberar a emissão de ações preferenciais.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 8º Os acionistas deverão reunir-se em Assembleia Geral da Companhia, ordinariamente, uma vez ao ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre e na medida que o interesse social da Companhia exigir.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentalizadas em ata única.

ARTIGO 9º A Assembleia Geral será convocada por qualquer acionista da Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas, sem prejuízo das demais formalidades aplicáveis.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na legislação aplicável, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

ARTIGO 10. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social com direito de voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Único – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador constituído nos termos da lei aplicável.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º 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.

ARTIGO 11. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas observados os quóruns da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), salvo se quórum maior for estabelecido neste Estatuto Social.

ARTIGO 12. Dependerão da deliberação dos acionistas as seguintes matérias, sem prejuízo de outras previstas neste Estatuto Social e que deverão ser objeto de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante:

i. alteração do Estatuto Social;
ii. fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário da Companhia;
iii. autorização para requerer a falência da Companhia, bem como sua recuperação judicial e extrajudicial;
iv. dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;
v. partilha do acervo social da Companhia em caso de liquidação;
vi. redução e aumento do capital da Companhia;
vii. para fixar-se ou alterar-se a remuneração dos administradores da Companhia;
viii. alteração da política de distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social, bem como autorização para pagamento de juros sobre capital próprio; e
ingresso de novos acionistas na Companhia.

Parágrafo Único - Todos os acionistas deverão exercer o seu direito de voto nas Assembleias Gerais, de forma a cumprir o disposto neste Capítulo. Votos proferidos em violação ao disposto neste Estatuto Social serão desconsiderados pelo Presidente da Assembleia Geral correspondente

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O mandato dos conselheiros e diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º 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.

Parágrafo Primeiro - Os Conselheiros eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo - A deliberação das matérias abaixo relacionadas é de competência exclusiva do Conselho de Administração, mediante a celebração de Reunião do Conselho de Administração da Companhia:

i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;
ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;
iii. manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;
iv. proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;
v. aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;
vi. aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia;
vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.; e
viii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia.

Parágrafo Terceiro – As Reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Conselheiros eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Quarto – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria dos votos dos Conselheiros e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

Parágrafo Quinto - O Conselho de Administração da Companhia terá plena competência para deliberar sobre todas as matérias que não forem de exclusiva competência da Assembleia Geral, conforme estabelecidas pelo presente Estatuto Social ou por lei.

Diretoria

Artigo 15: A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Operações, 1 (um) Diretor de Gente e Inovação, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º 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.

Parágrafo Primeiro – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá conjuntamente a (i) 2 (dois) Diretores, ou (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, ou (iii) por 1 (um) procurador em caso de mandato *ad judicia*, sendo que sempre os procuradores deverão ter poderes específicos. Os instrumentos de mandato serão válidos ainda que o seu signatário deixe de integrar a Diretoria, salvo se for expressamente revogado.

Parágrafo Quarto – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser necessariamente representada na forma do subitem '(i)' do Parágrafo Terceiro do presente Artigo, devendo as procurações conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter na sede social uma relação atualizada das procurações em vigor outorgadas pela Companhia.

Parágrafo Quinto – Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Parágrafo Sexto – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Sétimo – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo Oitavo – Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

Parágrafo Nono – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

Conselho Fiscal

Artigo 16. A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

CAPÍTULO V

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º 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.

EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 17. O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

Artigo 18. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.

Artigo 19. A Companhia poderá pagar juros sobre capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 20. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados este Estatuto Social e a legislação aplicável.

CAPÍTULO VI
REEMBOLSO

Artigo 21. O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 22. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23. Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

Artigo 24. Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 25. Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão,

em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

Parágrafo Único – Na hipótese de os acionistas não serem capazes de solucionar o assunto conforme o disposto no Artigo 25 acima, os acionistas elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para analisar quaisquer controvérsias em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social.

******

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS, em quarta-feira, 7 de julho de 2021 11:09:54 GMT-03:00, CNS: 11.120-3 - 13º 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 IV

Cópia do Estatuto Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.716.588/24-9

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO I
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 24.230.275/0001-80
NIRE nº 35300555830

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 25 dias do mês de abril de 2024, às 15:00 horas, na sede social da **Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("Companhia") localizada na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060 ("AGOE").

2. **CONVOCAÇÃO:** Convocada conforme edital de convocação publicado no jornal O Dia, nas edições dos dias 25, 26 e 27 de março de 2024, às folhas de nº 5, em cumprimento ao disposto no artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

3. **PRESENÇA:** Presentes os acionistas representando 76,7% do capital social da Companhia, em Assembleia Geral Ordinária e em Assembleia Geral Extraordinária, excluídas as ações em tesouraria, conforme assinaturas lançadas no Livro de Presença de Acionistas e manifestações de voto via boletim de voto à distância. Presentes, ainda, os Srs. João Luís Ramos Hopp, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, Rodrigo Uchoa Luna, Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente da Companhia, e o Sr. Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff, Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração da Companhia, Maria Regina Abdo, representante da Grant Thornton Auditores Independentes, empresa responsável pela auditoria das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 ("Auditores Independentes"), e Luciana Mares, do escritório de advocacia Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados.

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. Rodrigo Uchoa Luna – Presidente, e Sra. Luciana Mares – Secretária.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias: **1. Em Assembleia Geral Ordinária: (i)** tomar as contas dos Administradores da Companhia, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras e o relatório da administração, acompanhados dos relatórios dos auditores independentes e do comitê de auditoria, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; **(ii)** aprovar a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; **(iii)** aprovar a proposta de Orçamento de Capital para o exercício social de 2024; **(iv)** aprovar o pagamento da participação dos Administradores no lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; **(v)** eleger os membros do Conselho de Administração, respeitada a seguinte sequência (v.1) eleição em separado do membros do Conselho de Administração prevista no artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei nº 6.404/1976, caso tal modalidade de eleição venha a ser solicitada pelos acionistas que possuem tal prerrogativa; (v.2) fixação do número de membros que comporá o Conselho de Administração, respeitados os limites previstos na legislação em vigor e no Estatuto Social da Companhia; e (v.3) eleição dos demais membros do Conselho de Administração; **(vi)** caso instalado o Conselho Fiscal, definir o número de membros que com comporão o Conselho Fiscal e deliberar sobre a eleição de seus membros; e **(vii)**

fixar a remuneração global anual dos Administradores e do Conselho Fiscal, se instalado, da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024. **2. Em Assembleia Geral Extraordinária: (i)** deliberar sobre a alteração de endereço da sede social da Companhia e a consequente alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia; **(ii)** deliberar sobre a alteração da composição da Diretoria para (ii.1) criação de uma nova vaga; e (ii.2) criação dos cargos de Diretor Vice-Presidente Executivo e Diretor Comercial, bem como a consequente alteração dos artigos 18 e 20 do Estatuto Social da Companhia; e **(iii)** deliberar sobre a consolidação do Estatuto Social da Companhia, afim de refletir a alteração do seu Artigo 2º, em razão do objeto da deliberação 2."i" acima, e a alteração dos seus Artigos 18 e 20, em razão do objeto da deliberação 2."ii" acima, caso aprovadas.

6. **DOCUMENTOS:** Foram colocados à disposição dos acionistas na sede social, no endereço eletrônico (https://ri.planoeplano.com.br/) e devidamente apresentados à CVM e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos da legislação aplicável: **(i)** o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, todos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhados dos relatórios dos Auditores Independentes e do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme publicadas no jornal O Dia no dia 15 de março de 2024; bem como **(ii)** a Proposta da Administração relativa ao Edital de Convocação mencionado no item 2 da presente ata e demais documentos pertinentes à ordem do dia da AGOE. Por serem de conhecimento de todos os presentes, os documentos referidos neste item tiveram sua leitura dispensada.

7. **DELIBERAÇÕES:** Após análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas presentes, sem quaisquer restrições, deliberaram o quanto segue:

Em Assembleia Geral Ordinária:

7.1 Aprovar, por unanimidade de votos, com a abstenção dos legalmente impedidos, com 76.775.230 votos favoráveis e 75.279.859 abstenções, sem votos contrários, as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas respectivas Notas Explicativas, todos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhados dos relatórios dos Auditores Independentes e do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia.

7.2 Aprovar, por unanimidade de votos, com 152.055.089 votos favoráveis, sem votos contrários ou abstenções, a destinação do lucro líquido no valor de R$ 268.554.237,59 (duzentos e sessenta e oito milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e trinta e sete reais e cinquenta e nove centavos), apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, da seguinte forma:

(i) R$ 13.427.711,88 (treze milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, setecentos e onze reais e oitenta e oito centavos), equivalentes a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, para a constituição da Reserva Legal nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 193 da Lei das S.A.;

(ii) R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), à distribuição de dividendos, correspondente ao montante declarado como dividendos antecipados à conta do

lucro líquido do exercício apurado no balanço trimestral datado de 30 de setebmbro de 2023, nos termos da deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 15 de janeiro de 2024, *ad referendum* da presente AGOE, e pago em 08 de fevereiro de 2024; e

(iii) R$ 155.126.525,71 (cento e cinquenta e cinco milhões, cento e vinte e seis mil, quinhentos e vinte e cinco reais e setenta e um centavos) para destinação à conta de retenção de lucros, na forma do artigo 196 da Lei das S.A., nos termos do orçamento de capital constante do Anexo II.I à Proposta da Administração, conforme aprovado no item 7.3 da presente ata.

7.2.1. Fica consignado que o montante pago antecipadamente a título de dividendos intercalares, indicado no subitem "ii" acima, representa 39,20% do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, em atendimento ao dividendo mínimo obrigatório previsto no parágrafo 2º do artigo 26 do Estatuto Social da Companhia e em conformidade com o disposto no artigo 202 da Lei das S.A.

7.3 Aprovar, por unanimidade de votos, com 152.055.089 votos favoráveis, sem votos contrários ou abstenções, o orçamento de capital da Companhia, no valor de R$ 155.126.525,71 (cento e cinquenta e cinco milhões, cento e vinte e seis mil, quinhentos e vinte e cinco reais e setenta e um centavos), para o exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2024, nos termos do artigo 196 da Lei das S.A., com o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos em aquisição de terrenos e capital de giro, conforme previsto no Anexo II.I da Proposta da Administração.

7.4 Aprovar, por unanimidade de votos, com 152.055.089 votos favoráveis, sem votos contrários ou abstenções, o pagamento dos Administradores no valor de R$ 5.784.458,28 (cinco milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e vinte e oito centavos), a título de participação nos lucros do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, nos termos do artigo 152, § 1º, da Lei das S.A.

7.4.1 Fica consignado que a forma de distribuição entre os administradores, dos valores aprovados no item 7.5 desta ata será deliberada em reunião do Conselho de Administração da Companhia e o pagamento ocorrerá até o dia 06 de maio de 2024.

7.5 Aprovar, por maioria de votos, com 152.041.589 votos favoráveis e 13.500 votos contrários, sem abstenções, que o Conselho de Administração da Companhia será composto por 6 (seis) membros, todos efetivos.

7.6 Aprovar, por maioria de votos, com 149.208.296 votos favoráveis, 2.846.793 votos contrários, sem abstenções a eleição da seguinte chapa para o Conselho de Administração, indicados na forma da Proposta da Administração, com mandato até a data de realização da Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2024:

Eleitos em votação geral:

(i) **Rodrigo Uchoa Luna**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.522.210-2, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 171.461.938-96; residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo,

com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, como membro efetivo;

(ii) **Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.818.164-8, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 089.012.428-00; residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, como membro efetivo;

(iii) **Efraim Schmuel Horn**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.890.529, expedida pelo SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº 221.487.098-95, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, como membro efetivo;

(iv) **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 62.680.742-6, expedida pelo SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº 006.105.080-67, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, como membro efetivo;

(v) **Mônica Pires da Silva**, brasileira, convivente em união estável, contadora/advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 06049365-7, expedida pelo SECC-RJ, e inscrita no CPF/MF nº 806.150.317-49, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, como membro efetivo, consignando a sua condição de membro independente conforme definido pelo Anexo K da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 80/22") e pelo Regulamento do Novo Mercado; e

(vi) **Nelson Roseira Gomes Neto**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.333.809-9, expedida pelo SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 601.947.909-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, como membro efetivo, consignando a sua condição de membro independente conforme definido pelo Anexo K da Resolução CVM nº 80/22 e pelo Regulamento do Novo Mercado.

7.6.1 Os Srs. **Mônica Pires da Silva** e **Nelson Roseira Gomes Neto**, ora eleitos, apresentaram declarações acerca do atendimento aos critérios de independência estabelecidos no Anexo K da Resolução CVM nº 80/22 e no Regulamento do Novo Mercado, verificadas pelos acionistas presentes, e, portanto, são eleitos pelos acionistas como membros independentes do Conselho de Administração da Companhia, estando devidamente atendido o número mínimo de membros independentes exigido nos referidos normativos.

7.6.2 A posse de cada um dos membros do Conselho de Administração ora eleitos fica condicionada: (a) à apresentação da respectiva declaração de desimpedimento, nos termos da legislação aplicável; e (b) à assinatura do respectivo termo de posse, lavrado em livro próprio da Companhia.

7.7 Tendo em vista o recebimento de pedido de instalação do Conselho Fiscal por acionistas titulares de ações representativas de mais de 2% do capital social da Companhia, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM nº 70, de 22 de março de 2022, bem como a indicação em número suficiente para atender ao disposto no parágrafo 1º do artigo 161 da Lei das Sociedades por Ações e no artigo 23 do Estatuto Social da Companhia, aprovar a instalação do Conselho Fiscal da Companhia com (i) a fixação do número de membros do Conselho Fiscal da Companhia em 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, e (ii) a eleição dos seguintes membros com mandato até a data de realização da Assembleia Geral Ordinária que vier a deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024, registrando-se os votos favoráveis, contrários e abstenções indicados abaixo:

Eleitos em votação geral:

(i) Srs. **Euchério Lerner Rodrigues**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 368538, expedido pela Min/Aer, inscrito no CPF sob o nº 773.156.267-00, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, 05501-900, como **membro efetivo do Conselho Fiscal**, tendo sido eleito por unanimidade de votos, com 75.108.659 votos favoráveis e 68.435.350 abstenções, sem votos contrários, e **Agnaldo Santos Pereira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.972.527, inscrito no CPF sob o nº 242.486.497-72, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, 05501-900, **como seu suplente** do Conselho Fiscal, tendo sido eleito por unanimidade de votos, com 75.108.659 votos favoráveis e 68.435.350 abstenções, sem votos contrários;

(ii) Srs. **João Verner Juenemann**, brasileiro, casado, contador e administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade CRC-RS 9982/0-5, inscrito no CPF sob o nº 000.952.490-87, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, 05501-900, como **membro efetivo do Conselho Fiscal**, tendo sido eleito por unanimidade de votos, com 75.108.659 votos favoráveis e 68.435.350 abstenções, sem votos contrários, e **Maria Carmen Westerlund**, brasileira, solteira, economista, inscrita no CPF sob o nº 362.882.927-53 e no CORECON/RJ sob o nº 11.885, residente e domiciliada na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, 05501-900, **como seu suplente** do Conselho Fiscal, tendo sido eleito por unanimidade de votos, com 75.108.659 votos favoráveis e 68.435.350 abstenções, sem votos contrários.

(iii) Srs. **Lauro Arcângelo Zanol**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 7020000464, expedida pelo SSP/RS, e inscrito no CPF/MF nº 198.625.390-20, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, 05501-900, como **membro efetivo do Conselho Fiscal**, tendo sido eleito por unanimidade de votos, com 75.108.659 votos favoráveis e 68.435.350 abstenções, sem votos contrários, e **Eduardo Georges Chehab**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 6.231.738-6, e inscrito no CPF/MF nº 013.810.648-76, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, 05501-900, como **membro suplente do Conselho Fiscal**, tendo sido eleito por

unanimidade de votos, com 75.108.659 votos favoráveis e 68.435.350 abstenções, sem votos contrários.

7.7.1 A posse dos membros do Conselho Fiscal ora eleitos ou reeleitos, conforme o caso, está condicionada à assinatura dos respectivos termos de posse, lavrados em livro próprio, sendo que tais membros aceitaram os seus respectivos cargos declarando conhecer plenamente a legislação, preencher todos os requisitos legais para o exercício dos cargos e não estarem impedidos de exercer esses cargos por lei especial, em virtude de condenação criminal ou por se encontrar 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, a fé pública ou a propriedade

7.8 Aprovar, por maioria de votos, com 143.951.909 votos favoráveis, 8.089.680 votos contrários e 13.500 abstenções, nos termos da Proposta da Administração, a remuneração anual global do Conselho de Administração, Diretoria Executiva e Comitê de Auditoria da Companhia no montante global anual de até R$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais), sendo destinados até (i) R$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para a remuneração fixa anual do Conselho de Administração; (ii) R$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões) para a remuneração fixa e variável anual da Diretoria Executiva; (iii) R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para a remuneração fixa anual do Comitê de Auditoria Estatutário; e (iv) R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para o Conselho Fiscal, nos termos da Proposta da Administração, e cuja distribuição individual será deliberada pelo Conselho de Administração, nos termos do item (i) do Artigo 17 do Estatuto Social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária:

7.8 Aprovar, por unanimidade de votos, com 152.055.089 votos favoráveis, sem votos contrários ou abstenções, nos termos da Proposta da Administração, a alteração da sede social da Companhia, que passa a ser localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, Estado e Cidade de São Paulo, e a consequente alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, que passa vigorar com a seguinte redação:

> *"**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, e poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais, depósitos, agências ou representação em qualquer localidade do país ou do exterior. "*

7.9 Aprovar, por unanimidade de votos, com 152.055.089 votos favoráveis, sem votos contrários ou abstenções, nos termos da Proposta da Administração, a alteração da composição da Diretoria para (i) criação de uma nova vaga, e (ii) criação dos cargos de Diretor Vice-Presidente Executivo e Diretor Comercial, e a consequente alteração do Caput do Artigo 18 e ajuste de redação no parágrafo segundo, inclusão de novos parágrafos qurto e dez, e renumeração dos demais paragráfos do Artigo 20 do Estatuto Social da Companhia, que passaram a vigorar, respectivamente com a seguinte redação:

*"**Artigo 18** - A Diretoria será composta por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor Vice-Presidente Executivo, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor de Operações Financeiras, um Diretor de Incorporação, um Diretor de Engenharia e um Diretor Comercial, eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração."*

***Artigo 20** - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo os itens indicados no Parágrafo 1º abaixo, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.*

***Parágrafo 1º** - Compete ainda à Diretoria:*

(i) zelar pela observância da lei e deste Estatuto Social;

(ii) zelar pela observância das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração;

(iii) administrar e conduzir os negócios da Companhia, observadas as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração, bem como a representação geral da Companhia, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

(iv) nomear procuradores, devendo especificar no mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração observado que, no caso de procuração para fins de representação judicial, arbitral e administrativa, poderá ser por prazo indeterminado;

(v) proceder à alienação de bens do ativo, fazer acordos, contratar, contrair obrigações, celebrar contratos, confessar dívidas, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos bancários ou de crédito, renunciar, transigir, dar e receber quitação conceder ônus reais e prestar garantias, com relação a qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinente

às operações sociais, observada alçada de deliberação do Conselho de Administração;

(vi) autorizar a abertura e o encerramento de filiais no País ou no exterior; e

(vii) emitir e aprovar instruções internas julgadas úteis ou necessárias, observado o disposto neste Estatuto Social e na regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - *Compete ao Diretor Presidente coordenar, diretamente e indiretamente, a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, competindo-lhe, dentre outras, as seguintes atribuições:*

(i) *convocar e presidir as reuniões da Diretoria;*

(ii) *administrar o dia-a-dia e os negócios da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e a execução das decisões tomadas em Assembleia Geral e nas Reuniões do Conselho de Administração;*

(iii) *administrar e supervisionar os negócios da Companhia em geral; e*

(iv) *emitir e aprovar regras internas que entenda necessárias.*

Parágrafo 3º - *Compete ao Diretor Vice-Presidente incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:*

(i) *auxiliar o Diretor Presidente na coordenação da ação dos demais Diretores da Companhia;*

(ii) *auxiliar o Diretor Presidente na direção da execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia; e*

(iii) *substituir o Diretor Presidente apenas em caso de vacância, observado o disposto no artigo 13, §2º acima.*

Parágrafo 4º - *Compete ao Diretor Vice-Presidente Executivo incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:*

(i) *coordenar a ação do Diretor Financeiro da Companhia, e supervisionar suas atividades;*

(ii) *planejar, definir e coordenar os estudos relacionados as novas oportunidades de negócios; e*

(iii) *acompanhar e avaliar o mercado imobiliário e a performance da Companhia, contribuindo na definição de mudanças nas operações e estratégias da Companhia.*

Parágrafo 5º *- Compete ao Diretor Financeiro incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:*

(i) *planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira, contábil, fiscal e tributária da Companhia;*

(ii) *gerir as finanças da Companhia;*

(iii) *elaborar e revisar informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia, bem como o relatório anual da administração da Companhia;*

(iv) *definir e planejar a estratégia de financiamento de curto e longo prazos da Companhia, e seus instrumentos e política de investimento dos recursos;*

(v) *controlar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os departamentos da Companhia e com as partes envolvidas;*

(vi) *coordenar procedimentos de auditoria, controles patrimoniais, controles internos e gerenciais da Companhia;*

(vii) *elaborar relatórios de natureza financeira e prestar informações relativas à sua área de competência aos órgãos da Companhia;*

(viii) *orientar a Companhia na tomada de decisões que envolvam riscos de natureza financeira;*

(ix) *propor as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia, o orçamento da Companhia e acompanhar seus resultados; e*

(x) *coordenar a avaliação e implementação de oportunidades*

de investimento e operações, incluindo financiamentos, sempre no interesse da Companhia.

Parágrafo 6º - *Compete ao Diretor de Relações com Investidores incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:*

(i) *representar isoladamente a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados), competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às bolsas de valores e mercados de balcão em que a Companhia tenha valores mobiliários de sua emissão admitidos à negociação, bem como demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior;*

(ii) *representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias;*

(iii) *monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências;*

(iv) *tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e*

(v) *reportar ao Diretor Presidente qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.*

Parágrafo 7º - *Compete ao Diretor de Operações Financeiras incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:*

(i) *coordenar as áreas financeiras, incluindo repasses, crédito e cobrança;*

(ii) *coordenar a obtenção de recurso perante instituições financeiras para financiamento da Companhia e de seus empreendimentos; e*

(iii) *responder pelas operações financeiras da Companhia, incluindo relações com autoridades, órgãos do governo e*

instituições financeiras.

Parágrafo 8º *- Compete ao Diretor de Incorporação incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:*

(i) *coordenar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento;*

(ii) *determinar as condições de comercialização e financiamento dos produtos;*

(iii) *auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a avaliação da demanda por segmento e região geográfica; e*

(iv) *substituir o Diretor Presidente em caso de ausência ou afastamento temporário deste, hipótese em que lhe incumbirá as funções, atribuições e poderes àquele cometidos pelo Conselho de Administração.*

Parágrafo 9º *- Compete ao Diretor de Engenharia incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:*

(i) *elaboração do orçamento preliminar dos empreendimentos;*

(ii) *supervisionar elaboração de cronograma de obras;*

(iii) *coordenar a execução das obras; e*

(iv) *reportar ao Diretor Presidente qualquer problema com andamento das obras.*

Parágrafo 10 *- Compete do Diretor Comercial incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:*

(i) *definir, planejar e coordenar, em conjunto com as áreas de Crédito e Marketing, a estratégia comercial;*

(ii) *coordenar as atividades comerciais ligadas aos lançamentos imobiliários, bem como as áreas de vendas e de consultoria imobiliária;*

(iii) *supervisionar a equipe de vendas da Companhia; e*

(iv) *acompanhar a estratégia de marketing para os produtos e institucional da Companhia.*

Parágrafo 11 *- Adicionalmente às competências fixadas por Lei, regulamentação específica ou por este Estatuto Social, as competências de cada Diretor poderão ser expandidas ou fixadas pelo Conselho de Administração.*

7.10 Aprovar, por unanimidade de votos, com 152.055.089 votos favoráveis, sem votos contrários ou abstenções, nos termos da Proposta da Administração, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, a fim de refletir a alteração de seu Artigo 2º, objeto da deliberação aprovada no item 7.8 acima, e a alteração de seus Artigos 18 e 20, objeto da deliberação aprovada no item 7.9 acima, de modo que o Estatuto Social da Companhia passa a vigorar na forma do Anexo II à presente ata.

8. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e suspensa a AGOE pelo tempo necessário à lavratura desta ata, sendo aprovada por unanimidade dos acionistas presentes a lavratura desta ata na forma de sumário bem como sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas, nos termos do artigo 130, §1º e § 2º da Lei das Sociedades por Ações, e a sua impressão em lotes de folhas soltas, a qual após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada pelos presentes, tendo sido considerados signatários da ata, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 81/22"), os acionistas cujos boletins de voto à distância foram considerados válidos pela Companhia. As manifestações de voto e abstenções foram apresentadas, autenticadas pela mesa e arquivadas na sede social. Os votos manifestados pelo mecanismo de boletim de voto à distância, nos termos da Resolução CVM nº 81/22, foram arquivados na Companhia. A lista de acionistas presentes consta do Anexo I à presente ata.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 25 de abril de 2024.

Mesa:

Rodrigo Uchoa Luna
Presidente da Mesa

Luciana Mares
Secretária da Mesa

JUCESP
23 MAI 2024
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
209.730/24-9
JUCESP

Anexo I

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2024, ÀS 15 HORAS

LISTA DE ACIONISTAS

Nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 47 da Resolução CVM nº 81/22, os acionistas presentes são considerados signatários da ata desta Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

Em Assembleia Geral Ordinária:

Acionistas presentes fisicamente:

RODRIGO FAIRBANKS VON OHLENDORFF

RODRIGO UCHOA LUNA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
p.p. Caroline de Assunção Caser

Acionistas presentes por meio de boletim de voto a distância:

Por escriturador:

1199 HEALTH CARE EMPLOYEES PENSION FUND; ACADIAN ACWI EX US-SMALL CAP FUND LLC; ACADIAN ACWI EX US-SMALL CAP FUND LLC; ACADIAN EMERGING MARKETS EQUITY II FUND, LLC; ACADIAN EMERGING MARKETS SMALL CAP EQUITY FUND LLC; ACADIAN GLOBAL MARKET NEUTRAL FUND, LLC; ADVISORS INNER CIRCLE FUND-ACADIAN E.M. PORTF; ALASKA PERMANENT FUND; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EME; ARROWSTREET ACWI REDUCED CARBON ALPHA EXTENSION TR; CC AND L Q 140-40 FUND; CC&L ALTERNATIVE CANADIAN EQUITY FUND; CCL MULTI-STRATEGY FUND; CCL Q EMERGING MARKETS EQUITY FUND; CCL Q INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND; CCL U.S. Q MARKET NEUTRAL ONSHORE FUND II; CITY OF NEW YORK GROUP TRUST; COMMONWEALTH OF PENNSYLV.PUB.SCHOOL EMP RET S; DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM; EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU; EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF TEXAS; FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND; GLOBEFLEX EMERGING MARKETS SMALL CAP, L.P. JADWA INTERNATIONAL LISTED EQUITIES SPC; JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND; JOULE VALUE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES; LARRAINVIAL ASSET MANAG SICAV - S M CAP LATIN AMER E FUND; LAZARD ASSET MANAGEMENT LLC; NATIONAL RAILROAD RETIREMENT INVESTMENT TRUST; OPSEU PENSION PLAN

TRUST FUND; PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO; PUBLIC EMPLOYES RET SYSTEM OF MISSISSIPPI; REGIME DE RENTES DU MOUVEMENT DESJARDINS; RUSSELL INVESTMENT COMPANY PUBLIC LIMITED COMPANY; TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF THE STATE OF ILLINOIS; THE BOEING COMPANY EMPLOYEE SAVINGS PLANS MASTER TRUST; THE PENSION RESERVES INVESTMENT MANAGEMENT BOARD; THE STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO; UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS e VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF.

Em Assembleia Geral Extraordinária:

Acionistas presentes fisicamente:

RODRIGO FAIRBANKS VON OHLENDORFF

RODRIGO UCHOA LUNA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
p.p. Caroline de Assunção Caser

Acionistas presentes por meio de boletim de voto a distância:

Por escriturador:

1199 HEALTH CARE EMPLOYEES PENSION FUND; ACADIAN ACWI EX US-SMALL CAP FUND LLC; ACADIAN ACWI EX US-SMALL CAP FUND LLC; ACADIAN EMERGING MARKETS EQUITY II FUND, LLC; ACADIAN EMERGING MARKETS SMALL CAP EQUITY FUND LLC; ACADIAN GLOBAL MARKET NEUTRAL FUND, LLC; ADVISORS INNER CIRCLE FUND-ACADIAN E.M. PORTF; ALASKA PERMANENT FUND; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EME; ARROWSTREET ACWI REDUCED CARBON ALPHA EXTENSION TR; CC AND L Q 140-40 FUND; CC&L ALTERNATIVE CANADIAN EQUITY FUND; CCL MULTI-STRATEGY FUND; CCL Q EMERGING MARKETS EQUITY FUND; CCL Q INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND; CCL U.S. Q MARKET NEUTRAL ONSHORE FUND II; CITY OF NEW YORK GROUP TRUST; COMMONWEALTH OF PENNSYLV.PUB.SCHOOL EMP RET S; DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM; EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU; EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF TEXAS; FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND; GLOBEFLEX EMERGING MARKETS SMALL CAP, L.P. JADWA INTERNATIONAL LISTED EQUITIES SPC; JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND; JOULE VALUE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES; LARRAINVIAL ASSET MANAG SICAV - S M CAP LATIN AMER E FUND; LAZARD ASSET MANAGEMENT LLC; NATIONAL RAILROAD RETIREMENT INVESTMENT TRUST; OPSEU PENSION PLAN TRUST FUND; PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO; PUBLIC EMPLOYES RET SYSTEM OF MISSISSIPPI; REGIME DE RENTES DU

MOUVEMENT DESJARDINS; RUSSELL INVESTMENT COMPANY PUBLIC LIMITED COMPANY; TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF THE STATE OF ILLINOIS; THE BOEING COMPANY EMPLOYEE SAVINGS PLANS MASTER TRUST; THE PENSION RESERVES INVESTMENT MANAGEMENT BOARD; THE STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO; UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS e VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF.

Anexo II

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2024, ÀS 15 HORAS

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

Capítulo I
Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º - A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º – Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 2º – A Companhia, seus administradores e acionistas deverão observar o disposto no Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários, incluindo as regras referentes à retirada e exclusão de negociação de valores mobiliários admitidos nos Mercados Organizados administrados pela B3.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900, e poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais, depósitos, agências ou representação em qualquer localidade do país ou do exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social: (i) prestação de serviços em obras de construção civil, mediante contrato de administração, fiscalização, empreitada ou subempreitada, sem fornecimento de materiais, por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários; (ii) a venda e compra de imóveis; (iii) a locação de bens imóveis próprios; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (v) a incorporação imobiliária; (vi) desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros; (vii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; (viii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (ix) a participação em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada, no Brasil e no exterior.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II
Capital Social e Ações

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$175.228.042,27 (cento e setenta e cinco milhões, duzentos e vinte e oito mil e quarenta e dois reais e vinte e sete centavos), dividido em 204.256.000 (duzentos e quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) de ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - É vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 2º - O capital social da Companhia será exclusivamente representado por ações ordinárias e cada ação ordinária conferirá ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas.

Parágrafo 3º - As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 4º - Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em contas de depósito, em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. Os custos do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais poderão ser cobrados diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites eventualmente fixados na legislação vigente.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até que seu valor total alcance R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 1º - O aumento do capital social dentro do limite autorizado será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive se por subscrição pública ou privada, preço, prazo e forma de sua integralização.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá emitir ações ordinárias, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações.

Artigo 7º - A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com

redução do prazo para seu exercício, quando a colocação for feita mediante: (i) venda em bolsa ou subscrição pública; ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado, conforme faculta o artigo 172 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Artigo 8º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído e a reserva de incentivos fiscais, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 9º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar ações ou opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

Capítulo III
Assembleias Gerais

Artigo 10 - As Assembleias Gerais serão ordinárias e extraordinárias. As Assembleias Gerais ordinárias realizar-se-ão nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social e, as extraordinárias, sempre que houver necessidade, observados os dispositivos legais referentes à convocação, instalação, deliberações e demais prescrições legais pertinentes.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral será convocada com observância aos prazos legais aplicáveis. Será dispensada a convocação se verificada a presença da totalidade dos acionistas na Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração. Na hipótese de ausência ou impedimento do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Vice-Presidente ou, na sua ausência, por qualquer membro do Conselho de Administração ou, ainda, na ausência destes, por qualquer Diretor da Companhia presente escolhido pelos acionistas. Caberá ao Presidente da Assembleia Geral, em qualquer caso, escolher o Secretário da Mesa dentre os presentes à reunião.

Artigo 11 - As Assembleias Gerais somente serão instaladas em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento)

do capital social, salvo quando a Lei das Sociedades por Ações exigir quórum mais elevado, e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

Parágrafo 1º - Para tomar parte e votar na Assembleia Geral, o acionista deve provar, mediante documentação original ou cópia enviada por e-mail à Companhia, a sua qualidade como acionista, apresentando, preferencialmente, com 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, (i) documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) atos societários que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; e (iii) comprovante expedido pela instituição depositária referente às suas ações, datado de até 3 (três) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral. Os procuradores de acionistas deverão exibir as respectivas procurações e comprovantes de identidade até o mesmo momento e pelo mesmo meio referido neste parágrafo. Os originais dos documentos referidos neste parágrafo, ou suas cópias, dispensada a autenticação e o reconhecimento de firma, deverão ser exibidos à Companhia até o momento da abertura dos trabalhos da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no Parágrafo 1º acima, até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo 3º - Todas as matérias serão deliberadas por maioria de votos dos acionistas presentes, não sendo computados os votos em branco, exceto as matérias sujeitas a quórum qualificado ou especial por força de Lei e do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 4º - As atas da Assembleia Geral de acionistas serão lavradas, salvo decisão em contrário do Presidente da mesa da Assembleia Geral, na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas e serão publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas, observado o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de acionistas somente poderá deliberar sobre assuntos previstos na ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 12 - Sem prejuízo das demais matérias previstas em Lei, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas nos artigos 122, 132 e 136 da Lei das Sociedades por Ações, e, ainda:

(i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(ii) aprovar ou alterar planos de outorga de ações ou de opção de compra ou

subscrição de ações aos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, assim como aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

(iii) eleger ou destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

(iv) fixar o limite da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, caso instalado, da Companhia;

(v) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração;

(vi) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos.

Capítulo IV
Administração

Artigo 13 - A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º - O cargo de Presidente do Conselho de Administração não poderá ser cumulado com o cargo de Diretor Presidente ou de principal executivo da Companhia.

Parágrafo 2º - O disposto no Parágrafo 1º acima não se aplicará na hipótese de vacância, sendo que, nesse caso, a Companhia deve (i) divulgar a acumulação de cargos em decorrência da vacância até o dia útil seguinte ao da ocorrência; (ii) divulgar, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da vacância, as providências tomadas para cessar a acumulação dos cargos; e (iii) cessar a acumulação no prazo de 1 (um) ano.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória arbitral referida no artigo 33 deste Estatuto Social, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

Parágrafo 4º - Os Administradores da Companhia deverão aderir às Políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura dos termos de adesão aplicáveis.

Parágrafo 5º - Os administradores, que poderão ser destituídos a qualquer tempo, permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Caso o substituto venha a ser investido, este completará o mandato do administrador substituído.

Capítulo V
Conselho de Administração

Artigo 14 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no Brasil, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - O Conselho de Administração designará, entre seus membros, aqueles que desempenharão as funções de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 3º - Também será considerado como independente o conselheiro eleito mediante as faculdades previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 4º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no Parágrafo 2º acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Artigo 15 - Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos Conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Para os fins deste artigo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo Único - No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, suas atribuições serão exercidas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 16 - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, ordinariamente, a cada trimestre, podendo, no entanto, ser realizadas sempre que necessário para as atividades sociais.

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, por meio de notificação escrita, inclusive e-mail, com pelo menos 7 (sete) dias de antecedência. A convocação da reunião deverá apresentar a agenda a ser tratada e decidida, bem como ser acompanhada da documentação disponível que embase de maneira completa tal agenda e permita que os membros do Conselho de Administração possam deliberar sobre as matérias a serem discutidas.

Parágrafo 2º - Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração sem a observância do prazo previsto no Parágrafo 1º acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Independentemente das formalidades previstas no parágrafo acima, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Parágrafo 4º - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos membros em exercício, e as suas deliberações, inclusive propostas a serem submetidas à Assembleia Geral, serão aprovadas pela maioria dos membros presentes, com o voto de qualidade do Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 5º - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo seu Presidente ou Vice-Presidente, quando aplicável, e na sua ausência por qualquer dos Conselheiros, escolhido por maioria dos votos dos demais membros presentes. O presidente da mesa escolherá o seu secretário dentre qualquer dos presentes.

Parágrafo 6º - Será considerado presente às reuniões do Conselho de Administração, o conselheiro que:

(i) nomear qualquer outro conselheiro como seu representante para votar em tal reunião, desde que a respectiva nomeação seja realizada por escrito e entregue ao presidente da mesa da reunião antes da sua instalação;

(ii) enviar seu voto por escrito ao presidente da mesa da reunião antes da sua instalação, via correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos; ou

(iii) participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de videoconferência ou conferência telefônica, desde que envie seu voto por escrito

via correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos ao presidente da mesa da reunião antes do encerramento, lavratura e assinatura da respectiva ata, e todos os participantes possam ser claramente identificados, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o Presidente da reunião.

Parágrafo 7º - Nas deliberações do Conselho de Administração, cada conselheiro, inclusive o Presidente do Conselho de Administração, terá direito a um voto.

Parágrafo 8º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os conselheiros fisicamente presentes à reunião, por meio físico, eletrônico ou digital, no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 6º, alínea "(iii)" deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro ser juntada a referido livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 9º - Deverão ser publicadas e arquivadas no registro do comércio as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 10 - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Parágrafo 11 - Os membros do Conselho de Administração deverão abster-se de votar nas deliberações relacionada a matérias que representem conflito de interesses com a Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 12 - O Comitê de Auditoria, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, é composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo que ao menos 1 (um) é Conselheiro Independente e ao menos 1 (um) deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

I O mesmo membro do Comitê de Auditoria pode acumular ambas as características referidas no *caput*.

II As atividades do coordenador do Comitê de Auditoria estão definidas em seu Regimento Interno, aprovado pelo Conselho de Administração.

III Compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:

(a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;

(b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;

(c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

(d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

(e) avaliar, monitorar, e recomendar à Administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas; e

(f) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Artigo 17 - Além das matérias estabelecidas no artigo 142 da Lei das Sociedades por Ações, as seguintes matérias serão de competência do Conselho de Administração:

(b) aumento do capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária;

(c) eleição, substituição ou destituição dos membros da Diretoria;

(d) atribuição aos Diretores das respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificadas neste Estatuto Social;

(e) criação e alteração dos comitês de assessoramento, a eleição de seus membros e a aprovação de seus regimentos internos;

(f) atribuições da área de auditoria interna da Companhia;

(g) orçamento do comitê de auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos;

(h) declaração de dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio;

(i) aprovação e alteração do plano de negócios, do plano de investimentos ou do orçamento anual da Companhia;

(j) individualização da remuneração dos membros do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento e da Diretoria da Companhia, incluindo as respectivas metas e remuneração variável para cada exercício social, observado o limite da remuneração global anual fixada pela Assembleia Geral;

(k) emissão de (i) debêntures não conversíveis em ações, commercial papers, notas promissórias, bonds, notes; (ii) debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado; e (iii) bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado;

(l) aquisição de ações de emissão da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;

(m) admissão de valores mobiliários de emissão da Companhia em quaisquer mercados e ofertas de valores mobiliários de sua emissão a serem realizadas pela própria Companhia, dentro do limite do capital autorizado;

(n) contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(o) resolução dos casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei, o Regulamento do Novo Mercado ou este Estatuto Social não confiram a outro órgão da Companhia;

(p) celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer obrigação pela Companhia (i) cujo valor envolvido supere o montante de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); ou (ii) independentemente de valor envolvido, se não diretamente relacionado ao objeto social da Companhia, desde que relacionadas ou complementares a referido objeto social;

(q) prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias em favor de suas subsidiárias ou relacionadas a obrigações da Companhia, cujo valor exceda R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

(r) exceto pelo disposto no item "(p)" acima, transações com partes relacionadas em valor superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(s) aquisição, cessão e/ou alienação de participação em capital social superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

(t) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia ou de uma subsidiária, cujo valor individual e/ou conjunto de todas as operações, seja superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(u) definição e modificação de programas de outorga de ações ou de opção de compra ou subscrição de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a administradores e empregados da Companhia ou de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem direito de preferência para os acionistas, na forma prevista neste Estatuto Social, sendo certo que a competência para a aprovação das outorgas poderá ser delegada pelo Conselho de Administração para um comitê do Conselho de Administração, conforme venha a ser permitido pelo plano aprovado pela Assembleia Geral; e

(v) a fixação (e qualquer alteração posterior) de pagamento de bônus ou prêmio a qualquer empregado, conselheiro, diretor, administrador, sociedade controlada ou acionista da Companhia.

Parágrafo Único - Todos os valores estabelecidos neste artigo deverão ser anualmente atualizados de acordo com a variação do Índice Nacional da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a cada data de aniversário do presente estatuto social.

Capítulo VI
Diretoria

Artigo 18 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor Vice-Presidente Executivo, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor de Operações Financeiras, um Diretor de Incorporação, um Diretor de Engenharia e um Diretor Comercial, eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Os Diretores poderão cumular mais de uma das funções indicadas no caput deste artigo, mediante deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo 3º - Em caso de vacância de cargo de Diretor, definitiva ou temporária, o substituto será nomeado pelo Conselho de Administração, por meio da primeira reunião do Conselho de Administração subsequente.

Artigo 19 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada pelo Diretor Presidente ou por quaisquer dois Diretores, em conjunto, sempre que assim exigirem os negócios sociais, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. Será considerada regular a reunião de Diretoria em que todos os Diretores compareçam, independentemente de convocação prévia.

Parágrafo 1º - Em caráter de urgência, as reuniões da Diretoria poderão ser convocadas pelo Diretor Presidente sem a observância do prazo previsto no caput acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros da Diretoria.

Parágrafo 2º - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Parágrafo 5º deste artigo, cabendo ao Diretor Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

Parágrafo 3º - O Diretor Presidente será substituído pelo Diretor de Incorporação, em suas ausências ou impedimentos temporários.

Parágrafo 4º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico.

Parágrafo 5º - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico.

Parágrafo 6º - Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, por meio físico, eletrônico ou digital, no Livro de Registro de Atas da Diretoria. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 5º deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Diretor, ser juntada a referido livro logo após a transcrição da ata. As atas das reuniões da Diretoria da Companhia a serem registradas na Junta Comercial poderão ser submetidas na forma de extrato da ata lavrada

no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria, assinado pelo Secretário da Mesa da Reunião da Diretoria.

Artigo 20 - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo os itens indicados no Parágrafo 1º abaixo, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Compete ainda à Diretoria:

(viii) zelar pela observância da lei e deste Estatuto Social;

(ix) zelar pela observância das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração;

(x) administrar e conduzir os negócios da Companhia, observadas as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração, bem como a representação geral da Companhia, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

(xi) nomear procuradores, devendo especificar no mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração observado que, no caso de procuração para fins de representação judicial, arbitral e administrativa, poderá ser por prazo indeterminado;

(xii) proceder à alienação de bens do ativo, fazer acordos, contratar, contrair obrigações, celebrar contratos, confessar dívidas, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos bancários ou de crédito, renunciar, transigir, dar e receber quitação conceder ônus reais e prestar garantias, com relação a qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinente às operações sociais, observada alçada de deliberação do Conselho de Administração;

(xiii) autorizar a abertura e o encerramento de filiais no País ou no exterior; e

(xiv) emitir e aprovar instruções internas julgadas úteis ou necessárias, observado o disposto neste Estatuto Social e na regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor Presidente coordenar, diretamente e indiretamente, a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, competindo-lhe, dentre outras, as seguintes atribuições:

(v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(vi) administrar o dia-a-dia e os negócios da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e a execução das decisões tomadas em Assembleia Geral e nas Reuniões do Conselho de Administração;

(vii) administrar e supervisionar os negócios da Companhia em geral; e

(viii) emitir e aprovar regras internas que entenda necessárias.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Vice-Presidente incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(iv) auxiliar o Diretor Presidente na coordenação da ação dos demais Diretores da Companhia;

(v) auxiliar o Diretor Presidente na direção da execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia; e

(vi) substituir o Diretor Presidente apenas em caso de vacância, observado o disposto no artigo 13, §2º acima.

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor Vice-Presidente Executivo incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(i) coordenar a ação do Diretor Financeiro da Companhia, e supervisionar suas atividades;

(ii) planejar, definir e coordenar os estudos relacionados as novas oportunidades de negócios; e

(iii) acompanhar e avaliar o mercado imobiliário e a performance da Companhia, contribuindo na definição de mudanças nas operações e estratégias da Companhia.

Parágrafo 5º - Compete ao Diretor Financeiro incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(xi) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira, contábil, fiscal e tributária da Companhia;

(xii) gerir as finanças da Companhia;

(xiii) elaborar e revisar informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia, bem como o relatório anual da administração da Companhia;

(xiv) definir e planejar a estratégia de financiamento de curto e longo prazos da Companhia, e seus instrumentos e política de investimento dos recursos;

(xv) controlar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os departamentos da Companhia e com as partes envolvidas;

(xvi) coordenar procedimentos de auditoria, controles patrimoniais, controles internos e gerenciais da Companhia;

(xvii) elaborar relatórios de natureza financeira e prestar informações relativas à sua área de competência aos órgãos da Companhia;

(xviii) orientar a Companhia na tomada de decisões que envolvam riscos de natureza financeira;

(xix) propor as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia, o orçamento da Companhia e acompanhar seus resultados; e

(xx) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimento e operações, incluindo financiamentos, sempre no interesse da Companhia.

Parágrafo 6º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(vi) representar isoladamente a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados), competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às bolsas de valores e mercados de balcão em que a Companhia tenha valores mobiliários de sua emissão admitidos à negociação, bem como demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior;

(vii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias;

(viii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências;

(ix) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e

(x) reportar ao Diretor Presidente qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Parágrafo 7º - Compete ao Diretor de Operações Financeiras incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(iv) coordenar as áreas financeiras, incluindo repasses, crédito e cobrança;

(v) coordenar a obtenção de recurso perante instituições financeiras para financiamento da Companhia e de seus empreendimentos; e

(vi) responder pelas operações financeiras da Companhia, incluindo relações com autoridades, órgãos do governo e instituições financeiras.

Parágrafo 8º - Compete ao Diretor de Incorporação incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(v) coordenar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento;

(vi) determinar as condições de comercialização e financiamento dos produtos;

(vii) auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a avaliação da demanda por segmento e região geográfica; e

(viii) substituir o Diretor Presidente em caso de ausência ou afastamento temporário deste, hipótese em que lhe incumbirá as funções, atribuições e poderes àquele cometidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 9º - Compete ao Diretor de Engenharia incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(v) elaboração do orçamento preliminar dos empreendimentos;

(vi) supervisionar elaboração de cronograma de obras;

(vii) coordenar a execução das obras; e

(viii) reportar ao Diretor Presidente qualquer problema com andamento das obras.

Parágrafo 10 - Compete do Diretor Comercial incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(v) definir, planejar e coordenar, em conjunto com as áreas de Crédito e Marketing, a estratégia comercial;

(vi) coordenar as atividades comerciais ligadas aos lançamentos imobiliários, bem como as áreas de vendas e de consultoria imobiliária;

(vii) supervisionar a equipe de vendas da Companhia; e

(viii) acompanhar a estratégia de marketing para os produtos e institucional da Companhia.

Parágrafo 11 - Adicionalmente às competências fixadas por Lei, regulamentação específica ou por este Estatuto Social, as competências de cada Diretor poderão ser expandidas ou fixadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 21 - Observadas as disposições contidas neste Estatuto Social, a Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

(a) por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto;

(b) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, de acordo com a extensão dos poderes que lhe forem conferidos no respectivo instrumento de mandato; ou

(c) pela assinatura isolada de qualquer Diretor ou de 1 (um) procurador, ficando estabelecido, entretanto, que a representação individual da Companhia está limitada aos seguintes atos: (i) representação da Companhia perante a Justiça Trabalhista, repartições e departamentos federais, estaduais e municipais, incluindo-se a Secretaria da Receita Federal, (ii) assinatura de correspondências, incluindo as correspondências bancárias; e (iii) endosso de cheques para depósito nas contas bancárias da Companhia.

Parágrafo Único - As procurações deverão vedar o substabelecimento e serão assinadas, em nome da Companhia, por 2 (dois) Diretores em conjunto, sendo que as procurações para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, poderão ser assinadas por 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes específicos e permitir o substabelecimento. As procurações deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, terão período de validade limitado a, no máximo, 1 (um) ano.

Artigo 22 - Todo e qualquer ato praticado pelos membros da Diretoria, por procuradores ou por empregados da Companhia que forem estranhos ao objeto social e/ou aos negócios da Companhia, tais como cauções, garantias, endossos e outras garantias em favor de terceiros, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovados nos termos deste Estatuto Social, serão expressamente proibidos e serão nulos e inoperantes.

Capítulo VII
Conselho Fiscal

Artigo 23 - A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente, composto por 3 (três) membros e respectivos suplentes todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, será feita mediante a assinatura de termo respectivo lavrado em livro próprio, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória arbitral referida no artigo 33 deste Estatuto Social, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal da Companhia deverão aderir às Políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura dos termos de adesão aplicáveis.

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Capítulo VIII
Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Distribuição de Lucros

Artigo 24 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único - As demonstrações financeiras serão auditadas por auditores independentes registrados na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Artigo 25 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e qualquer provisão de imposto de renda ou contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo Único - Nos termos do artigo 190 da Lei de Sociedade por Ações, as participações estatutárias de empregados e administradores serão determinadas, sucessivamente e nessa ordem, com base nos lucros que remanescerem depois de deduzidos os montantes indicados no caput.

Artigo 26 - Do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

Parágrafo 1º - Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações

Parágrafo 2º - Do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da Reserva Legal e pela eventual constituição da Reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º - O saldo do lucro líquido, após as deduções previstas acima, terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, na forma da lei aplicável.

Artigo 27 - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo Único - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Capítulo IX
Alienação de Controle

Artigo 28 - Para fins deste Capítulo IX, os seguintes termos com iniciais maiúsculas terão os significados a eles atribuídos abaixo:

> **"Controle"** (bem como seus termos correlatos "Controlador", "Controlada", "Controle" ou "sob Controle comum") significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida;
>
> **"OPA"** significa a oferta pública de aquisição de ações de companhia aberta, sujeita ou não a registro perante a Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 29 - A alienação direta ou indireta do Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação, na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Artigo 30 - É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas na regulamentação aplicável, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela regulamentação aplicável.

Capítulo X
Acordo de Acionistas

Artigo 31 - A Companhia observará os Acordos de Acionistas registrados na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, cabendo ao Presidente das Assembleias Gerais e das reuniões do Conselho de Administração abster-se de computar os votos contrários aos respectivos termos dos Acordos de Acionistas.

Capítulo XI
Liquidação

Artigo 32 - A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, cabendo à Assembleia Geral determinar o modo de liquidação e nomear o liquidante que deva funcionar durante o período de liquidação.

Capítulo XII
Resolução de Conflitos

Artigo 33 - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do contrato de participação no Novo Mercado.

Capítulo XIII
Disposições Finais

Artigo 34 - As disposições contidas no(s) (i) parágrafos 1º e 2º do artigo 1º; (ii) parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 13; (iii) parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 14; (iv) parágrafo 2º do artigo 23; (v) Capítulo IX; e (vi) artigo 33 deste Estatuto Social, assim como a natureza de companhia aberta, somente terão eficácia a partir da data de disponibilização pública do Anúncio de Início de Distribuição da primeira oferta pública de distribuição de ações da Companhia.

* * * * * * *

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 24.230.275/0001-80

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

São Paulo, 14 de março de 2024 – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" ou "**Plano&Plano**"), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo e do Brasil na incorporação de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, divulga seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2023 (4T23).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de reais (R$ 1000) e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, registradas na CVM e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2022 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2023.

DESTAQUES LANÇAMENTOS 100%	VENDAS LÍQUIDAS 100%	RECEITA LÍQUIDA	LUCRO LÍQUIDO %PAP	GERAÇÃO DE CAIXA	ROE (UDM)
No ano: R$ 3.343,7 milhões, 85,2% acima de 2022	No ano: R$ 3.071,0 milhões, 81,7% acima de 2022	No ano: R$ 2.072,0 milhões, 38,9% acima de 2022	No ano: R$ 268,6 milhões, 100,9% acima de 2022	No ano de 2023: R$ 202,4 milhões	No ano de 2023: 52,3% 2,7 pp acima do 3T23 15,5 pp acima do 4T22

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, em meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para os segmentos de média e baixa renda, com destaque para a consistente atuação no programa "Minha Casa Minha Vida". Adicionalmente, a Companhia presta serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de qualquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a região metropolitana de São Paulo.

A Companhia vem ampliando sua expansão, tendo lançado 152 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para os segmentos em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa e média renda devido à boa demanda e rentabilidade para esse modelo de empreendimentos. A Companhia vem ampliando também o lançamento de empreendimentos para a classe média e buscando crescer sua participação no mix de vendas.

Em 2023, a Plano&Plano apresentou um notável progresso, caracterizado por um crescimento sustentável e a conquista de resultados operacionais e financeiros sem precedentes. Este marco consolida o ano de 2023 como um dos mais significativos na história da Companhia, demonstrando sua resiliência e capacidade de gerar valor aos investidores. Quando olhamos para os Lançamentos, a Companhia alcançou um novo recorde histórico, atingindo R$ 3,3 bilhões, estes lançamentos incluem a contratação de R$ 600 Milhões do "Pode Entrar". As vendas líquidas totalizaram R$ 3,1 bilhões, outro recorde histórico, representando um crescimento de 81,7% em relação ao ano de 2022 (R$ 1,7 bilhões). Este número foi atingido com as vendas de 14.458 unidades no período. As vendas sobre oferta (VSO) (últimos doze meses) no final do 4T23 ficou em 49,5%. Ao final de 2023 a receita líquida totalizou R$ 2,1 bilhões e a geração de caixa da Companhia ficou em R$ 202,4 milhões.

Durante o ano de 2023, o programa habitacional "Minha Casa Minha Vida" sofreu alterações nos subsídios federais, juros para financiamento e no valor máximo do imóvel, que para o município de São Paulo, passou de R$ 264 mil para R$ 350 mil. Essas modificações impactaram positivamente a capacidade de compra dos potenciais clientes, permitindo que mais famílias sejam enquadradas no programa, além de incluir no programa Minha Casa Minha Vida, uma parcela mais relevante dos produtos disponíveis para venda e dos produtos a serem lançados em um futuro próximo. A **Plano&Plano** enxerga essas alterações de forma otimista diante seu posicionamento no mercado e dado o perfil de seu cliente, e espera continuar contribuindo para a redução do déficit habitacional na cidade de São Paulo.

Conforme detalhado na nota explicativa "23. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar", este trimestre demonstra uma manutenção em relação à margem de resultado de exercícios futuros (margem REF). A margem REF de 30/09/2023 apresentava 40,5%, enquanto a de 31/12/2023 traz uma margem REF também de 40,5%, excluindo os empreendimentos do "Pode Entrar" para os resultados a apropriar.

O patrimônio líquido % **Plano&Plano** encerrou o trimestre em R$ 617,1 milhões, representando um aumento de R$ 200,9 milhões sobre o patrimônio do final do mesmo período em 2022 (R$ 416,2 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 52,3% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

No dia 27/12/2023 a Companhia comunicou o mercado sobre a contratação de 3.640 unidades do programa habitacional Pode Entrar. Estas unidades correspondem a um VGV 100% de R$ 691,8 milhões, e VGV % **Plano&Plano** correspondente a R$ 586 Milhões.

A margem bruta do 4T23 foi de 34,2%, consolidando uma recuperação que vem sendo observada desde o final da pandemia. É importante ressaltar que o Pode Entrar, devido à natureza de suas contratações, exerce pressão sobre a margem bruta. No entanto, é relevante notar que, no Mercado Privado (ex-Pode Entrar), as margens permanecem saudáveis. O programa Pode Entrar trouxe efeitos positivos no aumento de VSO e repasse, pelo fato de que os empreendimentos do programa já saem 100% vendidos na contratação, proporcionando assim um VSO de 65,8%, e contribuindo para a forte geração de caixa de R$ 157 milhões no trimestre.

É importante destacar que a Companhia, ainda, um saldo aprovado na primeira fase do Pode Entrar e ainda não contratado, de 1.907 unidades. Estas unidades correspondem a um VGV (100%) de aproximadamente R$ 371 milhões. A contratação dessas unidades está sujeita à eventual e futura manifestação de interesse pela COHAB.

No último trimestre de 2023, a **Plano&Plano** avançou significativamente em suas iniciativas ESG. Aprimoramos os processos internos, revisamos políticas corporativas e fortalecemos o diálogo com stakeholders. Aumentamos nosso desempenho no simulado ISE/B3 e ampliamos nosso compromisso com os ODS da ONU. Os resultados serão detalhados em Relatório de Sustentabilidade 2023.

A Administração continua confiante que seguirá expandindo as operações da Companhia de maneira rentável, com riscos controlados.

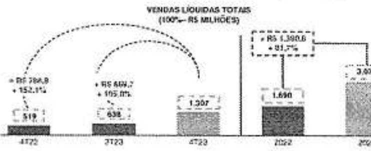
VENDAS

As vendas líquidas (100%) contratadas ao longo de 2023, somadas as unidades voltadas para o mercado privado e as vendas das 3.640 unidades no âmbito do Pode Entrar, compreenderam um total de R$ 3.071 milhões, valor 81,7% superior ao apresentado no mesmo período de 2022. Com isso 2023 se torna o melhor ano da história, no quesito vendas, para a **Plano&Plano**.

Olhando para as vendas líquidas contratadas no 4T23, o total foi de R$ 1.307 milhões, valor 152,1% superior ao registrado no 4T22 (R$ 519 milhões). Ao comparar com o 3T23 a Companhia obteve um aumento de 105%. Este resultado estabeleceu o 4T23 como o melhor trimestre de vendas na história para a **Plano&Plano**.

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 4T23 registrou R$ 208,6 mil, um aumento de 3,9% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano de 2023 o preço médio ficou em R$ 212,4 mil, apresentando um crescimento de 7,9% frente aos R$ 196,9 mil registrados no mesmo período do ano anterior. Os preços menores do 4T23, bem como do acumulado do ano, estão influenciados pelo preço médio das vendas no âmbito do Pode Entrar (R$ 190,1 mil), que são inferiores aos praticados no mercado privado.

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R$ mil)	**1.366.141**	745.320	83,0%	542.106	152,0%	3.364.027	1.807.205	86,1%
Vendas Contratadas Brutas (unidades)	**6.547**	3.450	89,8%	2.700	142,5%	15.869	9.200	72,5%
Distratos (R$ mil)	**58.684**	106.547	-45,9%	23.572	149,0%	293.169	117.137	150,3%
Distratos (Unidades)	**279**	518	-46,1%	116	136,4%	1.411	615	129,4%
Vendas Líquidas 100% (R$ mil)	**1.307.457**	637.776	105,0%	518.534	152,1%	3.070.858	1.690.068	81,7%
Vendas Líquidas 100% (Unid.)	**6.268**	2.932	113,8%	2.582	142,8%	14.458	8.585	68,4%
Preço Venda Médio (R$ mil / unid.)	**208,6**	217,5	-4,1%	200,8	3,9%	212,4	196,9	7,9%
% Distratos / Vendas Brutas	**4,3%**	14,5%	-10,2 pp	4,3%	-0,1 pp	8,7%	6,5%	2,2 pp



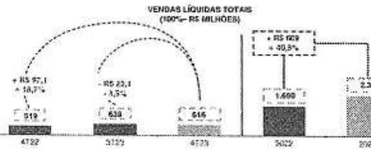
Quando analisamos as vendas no mercado privado da **Plano&Plano**, ou seja, sem considerar as vendas relacionadas ao Pode Entrar, as vendas líquidas (100%) contratadas no 4T23 alcançaram R$ 616 milhões, valor 18,7% superior ao registrado no 4T22 (R$ 519 milhões).

Ao comparar com o 3T23 a Companhia teve uma pequena redução de 3,5%.

No acumulado do ano a Companhia registrou R$ 2.379 milhões de vendas líquidas no mercado privado (ex Pode Entrar), valor 40,8% superior ao apresentado no mesmo período de 2022.

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, sem considerar a influência das unidades vendidas no âmbito do Pode Entrar, o 4T23 registrou R$ 234,3 mil, um aumento de 16,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano de 2023 o preço médio ficou em R$ 219,8 mil, apresentando um crescimento de 11,7% frente aos R$ 196,9 mil registrados no mesmo período do ano anterior.

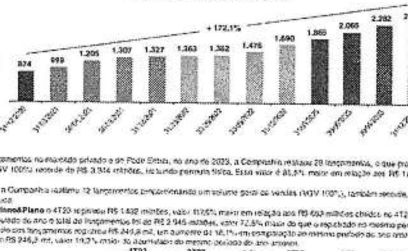
	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R$ mil)	**674.334**	746.323	-9,6%	542.100	24,4%	2.672.220	1.807.205	47,9%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	**2.907**	3.450	-15,7%	2.700	7,7%	12.229	9.200	32,9%
Distratos (R$ mil)	**58.684**	108.547	-45,9%	23.572	149,0%	293.169	117.137	150,3%
Distratos (Unidades)	**279**	518	-46,1%	119	135,4%	1.411	615	129,4%
Vendas Líquidas 100% (R$ mil)	**615.651**	637.776	-3,5%	518.534	18,7%	2.379.052	1.690.068	40,8%
Vendas Líquidas 100% (Unid.)	**2.628**	2.932	-10,4%	2.582	1,8%	10.818	8.585	26,0%
Preço Venda Médio (R$ mil / unid.)	**234,3**	217,5	7,7%	200,8	16,7%	219,8	196,9	11,7%
% Distratos / Vendas Brutas	**8,7%**	14,5%	-5,8 pp	4,3%	4,4 pp	11,0%	6,5%	4,5 pp



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS

Nos últimos períodos, a empresa registrou um crescimento sustentável e constante em suas vendas líquidas. Ao considerarmos as vendas contratadas no mercado privado e no Pode Entrar, no critério de vendas líquidas dos últimos doze meses, desde 31/12/2020 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 11,0% ao trimestre ou 52,0% ao ano, acumulando 251,2% no período de 12 trimestres.

Levando em conta apenas as vendas líquidas no mercado privado, ou seja, sem considerar as vendas contratadas no Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 8,7% ao trimestre ou 39,6% ao ano, acumulando um total de 172,1% ao longo de 12 trimestres, conforme demonstrado abaixo.



LANÇAMENTOS

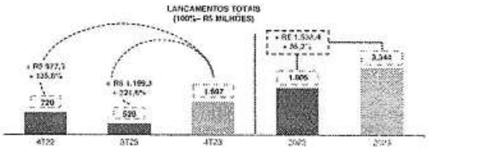
Somando-se os lançamentos no mercado privado e do Pode Entrar, no ano de 2023, a Companhia realizou 28 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100%) recorde de R$ 3.344 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 85,2% maior em relação aos R$ 1.805 milhões lançados em 2022.

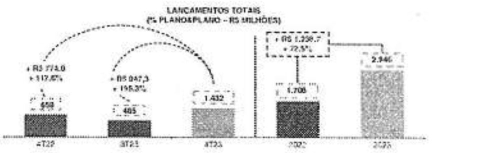
No quarto trimestre, a Companhia realizou 12 lançamentos proporcionando um volume geral de vendas (VGV 100%), também recorde, de R$ 1.697 milhões, incluindo permuta física.

Quanto ao VGV % **Plano&Plano** o 4T23 registrou R$ 1.432 milhões, valor 117,6% maior em relação aos R$ 658 milhões obtidos no 4T22.

Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R$ 2.946 milhões, valor 72,5% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior. No 4T23 o preço médio dos lançamentos registrou R$ 245,8 mil, um aumento de 18,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2023 o valor ficou em R$ 246,8 mil, valor 19,3% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior.

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	**12**	5	140,0%	8	50,0%	**28**	22	27,3%
VGV 100% (R$ mil)	**1.697.004**	527.706	221,6%	719.724	135,8%	**3.343.672**	1.805.260	85,2%
Unidades	**6.904**	1.690	308,6%	3.458	99,7%	**13.546**	8.720	55,3%
Preço Venda Médio (R$ mil/unid)	**245,8**	310,8	-20,9%	208,1	18,1%	**246,8**	206,9	19,3%
Média de Unidades por Lanç.	**575**	340	69,4%	432	33,1%	**484**	397	21,9%
VGV % Plano&Plano (R$ mil)	**1.432.295**	485.018	195,3%	658.283	117,6%	**2.946.319**	1.707.605	72,5%
Participação % Plano&Plano	**84,4%**	91,9%	-7,5 pp	91,5%	-7,1 pp	**88,1%**	94,6%	-6,5 pp

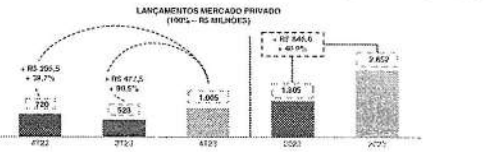


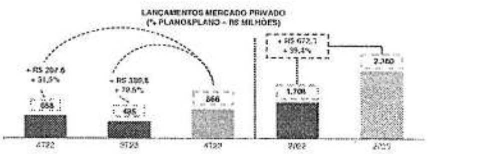


Levando em consideração apenas os lançamentos no mercado privado, ou seja, sem considerar o Pode Entrar, o 4T23 registrou 8 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100%) de R$ 1.005 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 39,7% maior em relação aos R$ 720 milhões lançados no 4T22. No acumulado do ano o total de lançamentos ficou em R$ 2.652 milhões, isso evidencia que mesmo sem o Pode Entrar o 4T23 e o acumulado do ano de 2023 já seriam, respectivamente, o melhor trimestre e ano da história da Companhia em lançamentos.

Quanto ao VGV % **Plano&Plano** o 4T23 registrou R$ 866 milhões, valor 31,5% maior em relação aos R$ 658 milhões obtidos no 4T22. Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R$ 2.380 milhões, valor 39,4% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior. Em relação ao preço médio dos lançamentos, o 4T23 registrou R$ 308,0 mil, um aumento de 48,0% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2023 o valor ficou em R$ 267,7 mil, valor 29,4% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior. Estes crescimentos de preço médio no lançamentos estão influenciados pelo aumento de participação de produtos voltados para a classe média baixa, que atingiu aproximadamente 21% do VGV lançado no ano.

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	**8**	5	60,0%	8	0,0%	**24**	22	9,1%
VGV 100% (R$ mil)	**1.005.196**	527.706	90,5%	719.724	39,7%	**2.651.865**	1.805.260	46,9%
Unidades	**3.264**	1.690	93,2%	3.458	-5,6%	**9.906**	8.724	13,5%
Preço Venda Médio (R$ mil/unid)	**308,0**	310,8	-0,9%	208,1	48,0%	**267,7**	206,9	29,4%
Média de Unidades por Lanç.	**408**	340	20,0%	432	-5,6%	**413**	397	4,0%
VGV % Plano&Plano (R$ mil)	**865.866**	485.018	78,5%	658.283	31,5%	**2.379.890**	1.707.605	39,4%
Participação % Plano&Plano	**86,1%**	91,9%	-5,8 pp	91,5%	-5,2 pp	**89,7%**	94,6%	-4,9 pp

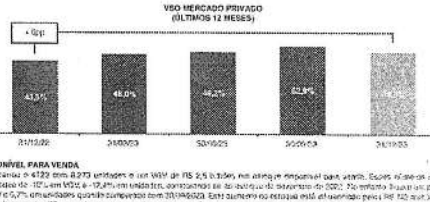




VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

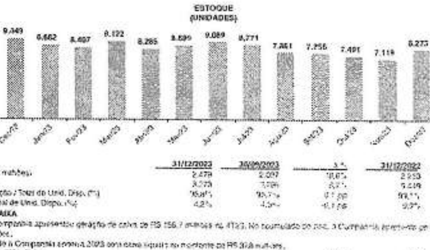
Em 31/12/2023, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 49,5%. Ao comparar com o trimestre anterior, houve uma leve diminuição de 3,4 pp no VSO em relação aos 52,9% de 30/09/2023. Esse variação se deve ao lançamento de 5 empreendimentos no mês de dezembro, totalizando um VGV 100% de R$ 742 milhões, valor este adicionado à base de estoque disponível para venda, mas com poucos dias de venda em relação ao ano. Mesmo com esse efeito, quando comparamos o VSO de 31/12/2023 com o do mesmo data do ano anterior, a melhora foi de 6,0 pp, representando assim uma evolução relevante e consistente na performance de vendas da Companhia.

O VSO considerando o Pode Entrar foi de 55,8%, lembrando que todas as unidades contratadas pelo programa Pode Entrar são consideradas como 100% vendidas na data de assinatura do contrato.



ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o 4T23 com 8.273 unidades e um VGV de R$ 2,5 bilhões em estoque disponível para venda. Esses níveis de estoque representam uma diminuição do estoque de -10% em VGV, e -12,4% em unidades, comparados ao do estoque de dezembro de 2022. No entanto houve um pequeno aumento de 18,6% em VGV e 5,7% em unidades quando comparado com 30/09/2023. Este aumento no estoque está influenciado pelos R$ 742 milhões de VGV 100%, lançados no mês de dezembro/23 e que tiveram poucos dias de venda até o encerramento do ano. A Companhia possui 4,2% de estoque pronto disponível para venda (unidades) ao final do 4T23, um valor 0,1 pp menor em comparação ao encerramento do 3T23.



	31/12/2023	30/09/2023	Δ %	31/12/2022	Δ %
Estoque VGV (R$ milhões)	2.479	2.097	18,6%	2.753	-10%
Estoque (Unid.)	8.273	7.826	5,7%	9.449	-12,4%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	95,8%	95,7%	0,1 pp	90,1%	5,7 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	4,2%	4,3%	-0,1 pp	9,9%	-5,7 pp

GERAÇÃO DE CAIXA

A operação da Companhia apresentou geração de caixa de R$ 156,7 milhões no 4T23. No acumulado do ano, a Companhia apresentou geração operacional de R$ 202,4 milhões.

Com este resultado a Companhia encerra 2023 com caixa líquido no montante de R$ 37,8 milhões.

Geração de Caixa (R$ milhão)	1T23	2T23	3T23	4T23	2023
Dívida Líquida no início do período	192.776	227.689	225.513	118.877	192.776
Dívida Líquida no final do período	227.689	225.513	118.977	(37.839)	(37.839)
Variação Dívida Líquida	**(34.914)**	**2.176**	**106.536**	**156.716**	**230.614**
(+) Dividendos	-	31.749	-	-	31.749
Geração/Consumo de Caixa Operacional	**(34.914)**	**33.925**	**106.536**	**156.176**	**262.363**

BANCO DE TERRENOS

Ao final de 4T23, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R$ 11,7 bilhões, em uma área total de terrenos de 722,6 mil m². Durante o 4T23, a Companhia adquiriu 1 novo terreno em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95,5% do número de terrenos e 92,6% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição do total, 4,3% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 56,1% será pago a prazo majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa advindo de vendas efetuadas, na chamada "permuta financeira" e numa proporção bem menor através de permutas físicas.

OBRAS

Ao final de 4T23, o total de canteiros, sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 53 unidades, sendo que 44 já fazem parte do terceiro trimestre de 2023. A Companhia possuía 24.979 unidades em construção ao final de dezembro de 2023.

RESULTADOS FINANCEIROS

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita Líquida (R$ milhões)	639,6	556,7	14,9%	436,2	44,8%	2.072,0	1.492,2	38,9%
Custo dos imóveis vendidos (R$ milhões)	429,5	376,3	15,1%	299,5	43,4%	1.348,7	1.062,5	26,9%
Lucro bruto (R$ milhões)	210,1	176,4	19,1%	136,8	53,6%	723,3	429,9	68,2%
Margem bruta	32,8%	32,0%	0,8 pp	31,4%	1,5 pp	34,9%	28,8%	6,1 pp
Margem bruta ajustada*	34,2%	34,0%	0,3 pp	34,1%	0,2 pp	35,9%	31,4%	4,6 pp
Ebitda ajustado (R$ milhões)	112,5	102,0	10,1%	82,8	35,9%	352,7	140,2	151,6%
Margem Ebitda ajustada	17,6%	18,3%	-0,8 pp	19,0%	-1,4 pp	17,0%	9,4%	7,6 pp
Lucro Líquido % Plano&Plano (R$ milhões)	83,1	75,7	9,7%	57,8	43,8%	268,6	133,7	100,9%
Margem Líquida	13,0%	13,6%	-0,6 pp	13,2%	-0,2 pp	13,0%	9,0%	4 pp

* Ajustado de juros capitalizados.

RECEITA LÍQUIDA

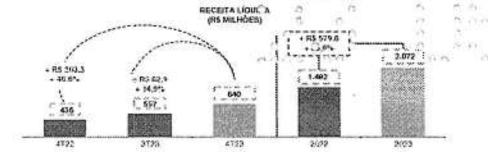
A receita líquida total (mercado privado e mercado público) da Companhia atingiu um total de R$ 2.072,0 milhões, valor 38,9% maior do registrado no ano de 2022. Este valor representa a maior receita líquida anual da história da Companhia. Quando analisamos o 4T23, a receita líquida total somou R$ 639,6 milhões, montante 46,6% superior aos R$ 436,2 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. Quando comparado com o 3T23 o aumento foi de 14,9% sobre os R$ 556,7 milhões, resultado esse que demonstra a solidez da receita acompanhada da evolução das obras e as vendas, da receita relacionada ao Pode Entrar, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do "percentage of completion", POC.

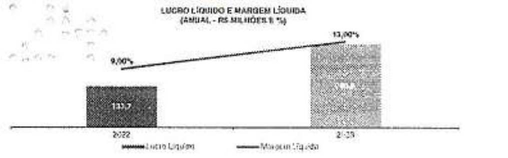
Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 82F4-A05E-D460-0D5E.

A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 15/03/2024
Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal do Jornal O Dia SP.

ICP Brasil

continuação PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.





CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 4T23 foi de R$ 429,5 milhões, representando 67,2% da receita líquida do período. Comparativamente, os R$ 299,5 milhões registrados no 4T22 representavam 68,6% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

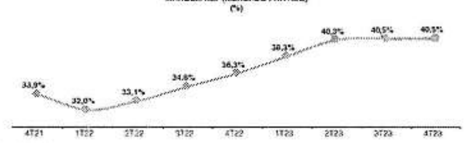
Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R$ milhões)	429,5	378,3	13,5%	299,5	43,4%
% da receita líquida	67,2%	68,0%	-0,8 pp	68,6%	-1,5 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R$ milhões)	1.358,7	752,7	70,4%
% da receita líquida	66,1%	72,2%	-6,2 pp

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA



Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Lucro bruto ajustado (R$ milhões)	219,0	189,1	15,8%	148,7	47,2%
Margem bruta ajustada	34,2%	34,0%	0,3 pp	34,1%	0,2 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro bruto ajustado (R$ milhões)	744,7	468,1	59,1%
Margem bruta ajustada	35,9%	31,4%	4,5 pp

No 4T23 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R$ 219 milhões.

No quarto trimestre de 2023, a Companhia firmou co-obra com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo ("COHAB"), empresa pública da Prefeitura do Município de São Paulo, no âmbito do programa habitacional Pode Entrar, para venda de 3.640 unidades habitacionais, que correspondem a um VGV 100% de R$ 691,5 milhões.

Embora os empreendimentos contratados no programa Pode Entrar contribuam para margens brutas inferiores em comparação a projetos lançados no mercado privado, a margem bruta ajustada do quarto trimestre ficou 0,2 pontos percentuais acima do terceiro trimestre, enquanto a margem REF se manteve em patamar semelhante.

A margem bruta ajustada do quarto trimestre, excluindo os efeitos do Pode Entrar, atingiu a marca de 36,2%, uma melhora de 1,2 pp frente ao 3T23. Já a margem bruta ajustada referente à receita reconhecida no Pode Entrar (R$ 121,4 milhões) no 4T23 foi de 30,1%.

Conforme detalhado na nota explicativa "22. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar", este trimestre demonstra uma manutenção em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). A margem REF de 30/09/2023 apresentava 40,5%, enquanto a de 31/12/2023 traz uma margem REF também de 40,5%, excluindo os empreendimentos do Pode Entrar, para os resultados a apropriar.

É importante salientar que o critério de apuração da margem REF é diferente da apuração da margem bruta e margem bruta ajustada. Veja o gráfico na nota explicativa 20 do ITR.

DESPESAS OPERACIONAIS

Quanto medimos a representatividade das despesas comerciais sobre a receita, o 4T23 apresentou um leve aumento comparado com o 3T23, saindo de 10,6% para 10,7%, isso ocorre devido a um evento **não recorrente**. Durante o processo de negociação e aquisição de terrenos, podem incorrer alguns dispêndios durante as tratativas e caso transcorra algum desvio, esses são reconhecidos como despesas no resultado. Durante o 4T23, foram realizados distratos pontuais totalizando R$ 3,1 milhões em despesas não recorrentes. Sem este efeito, a representatividade das despesas comerciais sobre a receita é de 10,3%, demonstrando assim uma melhora na eficiência operacional.

Quando analisamos as despesas administrativas, houve uma manutenção da representatividade sobre a receita de 3T23 para o 4T23, ficando em 5,2%. A Companhia vem apresentando crescimento sólido e sustentável no longo dos anos, o que demanda, também, esforços para suportar novos patamares esperados para essa expansão contínua. Adicionalmente, com a expectativa de crescimento no setor de média renda, foram feitas contratações de equipes especializadas para auxiliar no desenvolvimento e implementação desses novos projetos.

Comparação trimestral:

	4T23	% Receita Líquida	3T23	% Receita Líquida	Δ %	4T22	% Receita Líquida	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R$ milhões)	(-110,2)	(-17,2%)	(-88,7)	(-16,4%)	24,2%	(-71,7)	(-16,4%)	53,7%
Despesas comerciais (R$ milhões)	(-68,8)	(-10,7%)	(-58,6)	(-10,6%)	17,4%	(-39,9)	(-9,1%)	72,3%
Despesas administrativas (R$ milhões)	(-33,2)	(-5,2%)	(-29,2)	(-5,2%)	13,6%	(-27,0)	(-6,2%)	23,1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R$ milhões)	(-8,3)	(-1,3%)	(-1,0)	(-0,2%)	773,6%	(-4,9)	(-1,0%)	70,0%

Comparação trimestral (Ex-efeito não recorrente):

	4T23	% Receita Líquida	3T23	% Receita Líquida	Δ %	4T22	% Receita Líquida	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R$ milhões)	(-107,2)	(-16,7%)	(-88,7)	(-16,4%)	20,7%	(-71,7)	(-16,4%)	49,4%
Despesas comerciais (R$ milhões)	(-65,7)	(-10,3%)	(-58,6)	(-10,6%)	12,1%	(-39,9)	(-9,1%)	64,6%
Despesas administrativas (R$ milhões)	(-33,2)	(-5,2%)	(-29,2)	(-5,2%)	13,6%	(-27,0)	(-6,2%)	23,1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R$ milhões)	(-8,3)	(-1,3%)	(-1,0)	(-0,2%)	773,6%	(-4,9)	(-1,0%)	70,0%

Comparação anual:

	2023	Receita % Líquida	2022	Receita % Líquida	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R$ milhões)	(-382,8)	(-18,5%)	(-268,0)	(-18,0%)	42,8%
Despesas comerciais (R$ milhões)	(-230,2)	(-11,4%)	(-152,2)	(-10,6%)	46,7%
Despesas administrativas (R$ milhões)	(-116,1)	(-5,6%)	(-94,0)	(-6,3%)	23,7%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R$ milhões)	(-29,6)	(-1,4%)	(-15,9)	(-1,1%)	85,1%

RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional atingiu R$ 99,8 milhões no 4T23, com margem operacional de 15,6%. No ano o total ficou em R$ 320,5 milhões com margem operacional de 15,5%.

Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Resultado operacional	99,8	89,7	11,2%	65,1	53,4%
Margem operacional	15,6%	16,1%	-0,5 pp	14,9%	0,7 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Resultado operacional	320,5	161,9	98,0%
Margem operacional	15,5%	10,9%	4,6 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R$ (0,3) milhão, enquanto o resultado no mesmo período do ano anterior foi de R$ 0,6 milhão.

Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R$ milhões)	(-0,3)	0,7	-138,9%	0,6	-145,2%
Despesas financeiras (R$ milhões)	(-9,0)	(-9,6)	-6,7%	(-6,5)	37,6%
Receitas financeiras (R$ milhões)	8,7	10,4	-16,0%	7,2	21,1%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R$ milhões)	4,0	4,4	-10,0%
Despesas financeiras (R$ milhões)	(-32,9)	(-24,4)	35,0%
Receitas financeiras (R$ milhões)	36,9	28,8	28,0%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R$ 99,5 milhões de lucro no 4T23, representando um aumento de 51,5% na comparação entre 4T23 e 4T22.

Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R$ milhões)	99,5	90,4	10,1%	65,7	51,5%
% Receita líquida	15,6%	16,2%	-0,7 pp	15,1%	0,5 pp

Comparação anual:

	4T23	3T23	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R$ milhões)	324,5	166,3	95,1%
% Receita líquida	15,7%	11,1%	4,6 pp

IMPOSTO DE RENDA E CS

O imposto de renda e contribuição social no 4T23 foi R$ 13,8 milhões, representando um aumento de 53,1% frente ao 4T22.

Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R$ milhões)	(-13,8)	(-12,7)	8,8%	(-9,0)	53,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R$ milhões)	(-12,9)	(-12,0)	7,7%	(-7,7)	68,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R$ milhões)	(-0,9)	(-0,7)	27,3%	(-1,4)	-31,4%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R$ milhões)	(-47,6)	(-33,8)	41,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R$ milhões)	(-42,0)	(-30,0)	40,1%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R$ milhões)	(-5,6)	(-3,8)	49,2%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A margem líquida de 2023 ficou em 13,0%, um aumento de 4 pp sobre a margem líquida de 2022. Ao compararmos o lucro líquido do ano, a Companhia atingiu um total de R$ 268,6 milhões, um expressivo aumento de 100,9% contra 2022. Esse feito representa um marco para a **Plano&Plano**, como o maior lucro líquido na história da Companhia.

A margem líquida no 4T23 foi de 13,0%, enquanto o lucro líquido atingiu R$ 83,1 milhões no 4T23 o que representa um ganho de 43,8% sobre o mesmo período do ano anterior.

Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Lucro líquido (R$ milhões)	83,1	76,7	8,7%	57,8	43,8%
Margem líquida	13,0%	13,6%	-0,6 pp	13,2%	-0,3 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro líquido (R$ milhões)	268,6	133,7	100,9%
Margem líquida	13,0%	9,0%	4 pp

EBITDA

No ano de 2023 a Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R$ 370,6 milhões com uma margem de 17,90%, estes números representaram um ganho de 65,8% em relação ao EBITDA ajustado e um aumento de 2,9 pp na margem EBITDA ajustada.

EBITDA(R$ e %)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro líquido do exercício	83.082	57.775	43,8%	268.564	133.679	100,9%
(+) Depreciação e amortização	5.269	4.352	20,3%	17.529	22.306	-19,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	13.828	9.020	53,3%	47.873	33.758	41,1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	269	-592	-145,2%	-4.002	-4.445	-10,0%
EBITDA	**103.400**	**70.938**	**45,8%**	**329.201**	**185.293**	**77,7%**
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	8.902	11.909	-25,2%	41.330	38.221	8,1%
EBIDTA ajustado ²	**112.302**	**82.847**	**35,6%**	**370.631**	**223.515**	**65,8%**
Margem EBITDA ajustada (%)	**17,6%**	**19,0%**	**-1,4 pp**	**17,90%**	**15,0%**	**2,9 pp**

1. O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros dos financiamentos à produção, reclassificados no custo dos empreendimentos à que originalmente afetam a margem bruta.

2 Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC), que entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. Esta norma foi adotada pela Companhia em 1º de janeiro de 2020.

ENDIVIDAMENTO

Em 31/12/2023, a dívida bruta somava R$ 387,6 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R$ 425,4 milhões, a dívida líquida reduziu para R$ (37,9) milhões (caixa líquido) ao final do 4T23. A relação dívida (caixa) líquida sobre patrimônio líquido ficou em -6,1% em 31 de dezembro de 2023. Esses números do endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida(R$ mil)	31/12/2023	31/12/2022	Var %
Circulante	134.708	116.576	15,6%
Não Circulante	252.827	414.330	-39,0%
Dívida Bruta	**387.535**	**532.806**	-27,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	425.410	340.031	25,1%
Dívida (Caixa) Líquida	**(37.875)**	**192.775**	-119,6%
Patrimônio Líquido % Plano&Plano	617.147	458.962	34,5%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido	**-6,1%**	**42,1%**	-48,2 pp

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2023, o Patrimônio Líquido % **Plano&Plano** totalizou R$ 617,1 milhões, 3,3% acima dos R$ 597,1 milhões de 30 de setembro de 2023.

A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 52,3% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor se considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os Auditores Independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o exercício de 12 meses findos em 31 de dezembro de 2023, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

ANEXO 1

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R$ mil, exceto %)	31/12/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	**1.731.714**	84,9%	**1.155.442**	69,0%	49,9%
Caixa e equivalentes de caixa	312.182	15,3%	251.377	15,7%	23,5%
Aplicações financeiras com restrições	113.228	5,5%	65.704	5,5%	26,0%
Contas a receber	418.425	20,4%	276.661	20,9%	32,5%
Imóveis a comercializar	844.151	41,1%	409.627	49,6%	4,5%
Tributos a recuperar	10.577	0,5%	10.018	0,6%	5,2%
Outros créditos	32.931	1,8%	25.937	1,6%	27,0%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	**307.305**	15,0%	**466.192**	30,2%	92,0%
Aplicações financeiras	626	0,0%	512	0,0%	13,4%
Contas a receber	151.991	7,4%	114.015	20%	33,4%
Imóveis a comercializar	106.851	5,2%	33.570	1,7%	[illegible]
Partes relacionadas	0	0,7%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.191	0,1%	1.804	0,1%	-33,6%
Ativos de direito de uso	23.912	1,2%	4.026	0,2%	493,9%
Imobilizado	13.320	0,7%	14.283	0,9%	-6,9%
Intangível	9.415	0,5%	3.830	0,2%	126,8%
TOTAL DO ATIVO	**2.039.019**	100,0%	**1.621.634**	100,0%	25,7%

PASSIVO (em R$ mil, exceto %)	31/12/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	**657.466**	32,2%	**423.406**	26,1%	55,3%
Empréstimos e financiamentos	134.708	6,6%	82.140	5,1%	64,0%
Debêntures	-	0,0%	34.336	2,2%	-100,0%
Fornecedores	45.447	2,2%	45.201	3,0%	-4,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	208.296	9,9%	175.306	8,6%	47,2%
Obrigações trabalhistas e sociais	29.071	1,4%	25.029	1,8%	16,1%
Obrigações tributárias	15.351	0,7%	9.198	0,6%	66,9%
Adiantamentos de clientes	104.830	5,1%	28.511	1,8%	411,1%
Impostos e contribuições diferidos	20.971	1,0%	11.714	0,7%	79,0%
Partes relacionadas	4.250	0,4%	6.372	0,4%	31,6%
Provisão para garantia	31.966	1,6%	8.069	0,5%	275,6%
Provisão para distratos	-	0,0%	575	0,0%	-100,0%
Provisão de IT/BI	63.762	3,1%	31.219	2,0%	108,5%
Dividendos a pagar	1.902	0,1%	1.199	0,1%	58,6%
Arrendamentos a pagar	-	0,0%	2	0,0%	-100,0%
Outras contas a pagar	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	**735.499**	36,0%	**789.166**	48,7%	-6,8%
Empréstimos e financiamentos	252.827	12,3%	414.330	25,6%	-39,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	411.298	20,0%	311.218	19,2%	32,2%
Impostos e contribuições diferidos	7.817	0,4%	5.121	0,3%	52,7%
Partes relacionadas	7.472	0,1%	2.145	0,1%	15,0%
Outros débitos com terceiros e SCPs	16.909	0,8%	32.291	2,2%	-50,4%
Provisões diversas	11.951	0,9%	13.171	0,8%	27,9%
Provisão para contingências	4.119	0,2%	4.849	0,3%	-15,8%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	23.118	1,1%	2.505	0,1%	823,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**655.614**	32,1%	**408.982**	25,2%	61,2%
Capital social	175.259	8,5%	175.227	10,8%	0,0%
Custo com emissão de ações	(6.937)	-0,3%	(6.996)	-0,4%	-0,2%
Ações em tesouraria	(19.184)	-0,9%	(19.184)	-1,2%	0,0%
Reserva de capital	5.143	0,2%	2.914	0,2%	77,7%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-0,7%	(14.547)	-0,9%	0,0%
Reservas de lucros	472.564	23,3%	272.789	16,8%	73,1%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	612.147	30,0%	410.205	25,3%	50,4%
Participação de minoritários	28.957	1,4%	(1.224)	-0,1%	-2475,5%
Patrimônio líquido	646.114	31,7%	408.982	25,2%	61,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2.039.019**	100,0%	**1.621.634**	100,0%	25,7%

ANEXO 2

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita líquida	639.621	400.412	59,7%	2.072.023	1.492.205	38,9%
Custo dos imóveis vendidos	(429.543)	(283.422)	51,6%	(1.358.707)	(1.062.284)	28,6%
% Receita líquida	-67,2%	-72,8%	3,6 pp	-66,1%	-71,2%	5,1 pp
Lucro bruto	210.078	116.990	79,6%	703.316	429.921	67,6%
Margem bruta	32,8%	29,2%	5,6 pp	33,9%	28,8%	5,1 pp
Despesas operacionais	(110.245)	(73.821)	49,3%	(382.783)	(268.040)	42,8%
Despesas comerciais	(68.751)	(44.502)	53,2%	(230.176)	(156.189)	35,7%
Despesas gerais e adm.	(33.177)	(24.750)	34,0%	(116.120)	(96.122)	20,8%
Resultado da Equiv. Patrimonial	(132)	(3)	4300,0%	(673)	(968)	-30,5%
Outras despesas operacionais	(8.185)	(4.196)	95,1%	(29.514)	(20.389)	42,9%
% Receita líquida	-17,2%	-18,4%	1,2 pp	-18,5%	-18,0%	-0,5 pp
Resultado operacional	99.833	43.169	131,3%	320.533	161.873	98,0%
Margem operacional	15,6%	10,8%	4,8 pp	15,5%	10,9%	4,6 pp
Receitas (despesas) financeiras	(289)	1.244	-123,2%	4.005	4.448	-10,0%
Receitas financeiras	8.690	8.659	0,4%	36.849	28.812	28,0%
Despesas financeiras	(8.979)	(7.415)	21,1%	(32.844)	(24.364)	35,0%
% Receita líquida	0,0%	0,3%	-0,4 pp	0,2%	0,3%	-0,1 pp
Resultado antes do IRPJ e CSLL	99.544	44.413	124,1%	324.538	166.321	95,1%
% Receita líquida	15,6%	11,1%	4,5 pp	15,7%	11,1%	4,5 pp
Imposto de renda e contr. Social	(13.829)	(9.879)	40,0%	(47.623)	(33.755)	41,1%
IRPJ e CSSL - corrente	(12.868)	(8.334)	50,0%	(41.997)	(30.012)	40,1%
IRPJ e CSSL - diferido	(961)	(1.341)	-28,3%	(5.626)	(3.773)	49,2%
Participação de não controladores	(2.633)	1	-263400,0%	(8.351)	1.115	-851,2%
Lucro líquido do exercício	83.082	34.535	140,6%	268.564	133.679	100,9%
Margem líquida	13,0%	8,6%	4,4 pp	13,0%	9,0%	4 pp

ANEXO 3

LANÇAMENTOS 100%

Lançamento Nominais 100% Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Período	Lançamentos (c/ permuta física) 2023	2022	A.H. R$	A.H. %	Lançamentos (c/ permuta física) 2023	2022	A.H. R$	A.H. %
Jan	-	57	(57)	-100,0%	-	60	(60)	-100,0%
Fev	94	-	94	0,0%	94	-	94	0,0%
Mar	393	199	194	97,5%	436	199	237	119,1%
1º Tri	**487**	**256**	231	90,2%	**530**	**260**	270	103,8%
Abr	11	-	11	0,0%	11	-	11	0,0%
Mai	308	195	113	58,0%	316	196	120	61,2%
Jun	253	209	54	25,9%	262	209	54	25,8%
2º Tri	**571**	**394**	177	44,9%	**589**	**394**	195	49,5%
Acum. 6 meses	1.059	651	408	62,7%	1.119	653	466	71,4%
Jul	159	122	37	30,3%	191	151	41	26,9%
Ago	31	72	(41)	-56,9%	31	77	(46)	-59,7%
Set	254	195	59	30,3%	306	196	109	55,6%
3º Tri	**444**	**389**	55	14,1%	**528**	**424**	104	24,5%
Acum. 9 meses	1.502	1.049	453	43,2%	1.647	1.077	570	52,9%
Out	128	151	(24)	-15,6%	132	199	(67)	-33,8%
Nov	107	151	(43)	-28,6%	126	151	(25)	-16,6%
Dez	1.434	375	1.059	282,7%	1.434	375	1.059	282,7%
4º Tri	**1.668**	**676**	992	146,7%	**1.697**	**720**	977	135,7%
Acum. 12 meses	3.171	1.726	1.445	83,7%	3.344	1.825	1.519	83,2%

ANEXO 4

LANÇAMENTOS % PLANO&PLANO

Lançamento Nominais 100% Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Período	Lançamentos (c/ permuta física) 2023	2022	A.H. R$	A.H. %	Lançamentos (c/ permuta física) 2023	2022	A.H. R$	A.H. %
Jan	-	57	(57)	-100,0%	-	63	(63)	-100,0%
Fev	94	-	94	0,0%	94	-	94	0,0%
Mar	320	199	121	60,9%	346	199	147	73,9%
1º Tri	**414**	**256**	158	61,6%	**440**	**260**	177	67,1%
Abr	11	-	11	0,0%	11	-	11	0,0%
Mai	298	186	112	60,2%	316	186	130	70,2%
Jun	263	172	92	53,4%	263	172	90	52,4%
2º Tri	**571**	**358**	213	59,5%	**589**	**358**	231	64,5%
Acum. 6 meses	985	614	371	60,4%	1.029	620	408	65,8%
Jul	169	102	57	43,0%	191	151	41	26,9%
Ago	31	72	(41)	-56,9%	31	77	(46)	-59,8%
Set	187	195	(8)	-4,1%	262	195	67	34,1%
3º Tri	**406**	**399**	8	1,9%	**485**	**424**	61	14,4%
Acum. 9 meses	1.392	1.013	379	37,4%	1.514	1.049	464	44,3%
Out	125	116	10	8,1%	126	124	2	1,4%
Nov	107	151	(43)	-28,4%	126	151	(25)	-16,6%
Dez	1.169	375	794	211,7%	1.179	375	794	212,1%
4º Tri	**1.404**	**641**	763	119,0%	**1.432**	**658**	774	112,6%
Acum. 12 meses	2.796	1.654	1.142	69,0%	2.946	1.707	1.239	72,5%

continua

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 52F4-A05D-D466-095E.

A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 15/03/2024

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal

ICP Brasil

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 52F4-A05D-D466-095E.

continuação

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

ANEXO 5
VENDAS

Período	Vendas Brutas 2023	Vendas Brutas 2022	A.H. Unid.	A.H. %	Unidades vendidas Distratos 2023	Distratos 2022	A.H. Unid.	A.H. %	Vendas Líquidas 2023	Vendas Líquidas 2022	A.H. Unid.	A.H. %
Jan	809	559	250	50,9%	(72)	(29)	(43)	148,3%	737	530	207	44,7%
Fev	794	555	159	25,0%	(87)	(71)	(16)	22,5%	707	564	143	25,4%
Mar	1.176	893	283	31,7%	(67)	(47)	(20)	42,6%	1.109	846	263	31,1%
1º Tri	2.809	2.087	722	34,6%	(226)	(147)	(79)	53,7%	2.583	1.940	643	33,1%
Abr	1.055	654	351	60,1%	(127)	(31)	(96)	309,7%	928	623	305	[illegible]
Mai	1.044	643	401	62,4%	(100)	(45)	(55)	122,2%	944	598	346	[illegible]
Jun	1.004	812	192	23,6%	(101)	(43)	(113)	274,4%	643	769	[illegible]	[illegible]
2º Tri	3.063	2.089	974	46,6%	(338)	(139)	(249)	179,1%	2.675	1.950	725	37,2%
Acum. 6 meses	5.872	4.176	1.696	40,6%	(614)	(286)	(328)	114,7%	5.258	3.890	1.368	35,2%
Jul	1.052	557	495	82,3%	(157)	(50)	(107)	214,0%	895	517	378	73,1%
Ago	1.249	855	394	46,1%	(205)	(102)	(103)	101,0%	1.044	753	291	38,6%
Set	1.139	902	237	26,3%	(156)	(59)	(97)	164,4%	983	843	140	16,6%
3º Tri	3.490	2.324	1.166	49,5%	(518)	(211)	(307)	145,5%	2.922	2.113	809	38,3%
Acum. 9 meses	9.322	6.500	2.832	43,4%	(1.132)	(497)	(635)	127,8%	8.190	6.003	2.187	36,4%
Out	930	706	224	40,2%	(94)	(40)	(54)	135,0%	836	606	230	37,9%
Nov	853	828	25	3,0%	(158)	(26)	(132)	507,7%	695	802	(107)	-13,3%
Dez	4.697	1.159	3.538	305,3%	(17)	(42)	25	-59,5%	4.680	1.117	3.563	319,0%
4º Tri	6.547	2.700	3.847	142,5%	(279)	(118)	(161)	136,4%	6.268	2.582	3.686	142,8%
Acum. 12 meses	15.859	9.200	6.659	72,8%	(1.411)	(615)	(796)	129,4%	14.458	8.585	5.873	68,4%

GLOSSÁRIO

VGV: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária.

%P&P ou %Plano&Plano: participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

Vendas contratadas: somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

Percentage of Completion ("PoC"): custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

Resultado a Apropriar: devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evolui.

Geração (Consumo) de caixa: variação da dívida líquida entre dois períodos.

Dívida líquida: endividamento total (soma dos valores de Empréstimos e Financiamentos no Passivo Circulante e Passivo não Circulante) deduzido de posição de caixa e equivalentes caixa.

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

Permuta: alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com a fatia de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

INCC: Índice Nacional de Custo da Construção

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

BALANÇOS PATRIMONIAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS – R$, EXCETO OS VALORES POR AÇÃO OU QUANDO MENCIONADO DE OUTRA FORMA)

ATIVO

	Notas	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	93.573	139.556	312.192	254.237
Aplicações financeiras com restrições	4	-	-	113.228	86.794
Contas a receber	5	-	509	418.485	274.241
Imóveis a comercializar	6	-	-	844.451	805.027
Tributos a recuperar	-	7.602	5.174	10.377	10.056
Outros créditos	-	15.142	8.241	32.991	25.347
Total do ativo circulante	-	116.519	154.520	1.731.714	1.455.442
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4	626	552	626	552
Contas a receber	5	-	309	151.801	114.318
Imóveis a comercializar	6	734	2.519	106.951	27.570
Partes relacionadas	7	34.128	109.445	-	-
Investimentos	8	736.590	644.065	1.081	1.534
Ativos de direito de uso	9	22.686	3.677	23.902	4.005
Imobilizado	10	13.301	11.074	13.399	14.233
Intangível		9.250	5.304	9.415	3.980
Total do ativo não circulante		819.288	775.274	307.305	166.192
Total do ativo		934.905	929.794	2.039.019	1.621.634

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	122.686	57.545	137.724	76.142
Debêntures	12	-	36.396	-	36.396
Fornecedores	13	3.509	201	47.447	15.261
Credores a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	203.206	145.904
Obrigações trabalhistas e sociais	15	16.664	15.450	29.071	26.704
Obrigações tributárias	-	307	170	15.391	9.191
Adiantamentos de clientes	16	5.542	350	174.202	20.511
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	24.271	11.714
Partes relacionadas	7	56.123	132.992	8.250	6.272
Provisões diversas	-	7.577	707	31.593	9.967
Dividendos a pagar	21.c	65.752	31.749	63.762	31.749
Arrendamentos a pagar	9	1.600	370	1.962	1.189
Total do passivo circulante		277.778	190.558	582.524	432.435
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	232.897	344.330
Credores a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	311.256	311.226
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	7.617	8.171
Partes relacionadas	7	2.422	2.145	2.422	2.145
Outros débitos com terceiros e SCP's	19	2.626	-	16.409	16.291
Provisões diversas	-	2.846	11.402	17.091	13.771
Provisão para contingências	17	7.469	2.504	4.119	1.549
Provisões para perdas em investimentos	6	6.170	10.153	-	-
Arrendamentos a pagar	9	22.308	2.247	25.112	5.305
Total do passivo não circulante	-	39.369	29.030	728.419	702.395
Patrimônio líquido					
Capital social	21	175.228	175.228	175.228	175.228
Custo com emissão de ações	21	(6.997)	(6.997)	(6.997)	(6.997)
Ações em tesouraria	21	(19.184)	(19.184)	(19.184)	(19.184)
Reserva de capital	21	5.083	2.944	5.083	2.944
Transação de capital entre sócios	21	(14.547)	(14.547)	(14.547)	(14.547)
Reservas de lucros	21	477.564	272.790	477.564	272.790
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	-	617.147	410.236	617.147	410.236
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	28.967	(1.254)
	-	617.147	410.236	646.114	408.982
Total do passivo e patrimônio líquido	-	934.905	929.794	2.039.019	1.621.634

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS – R$, EXCETO OS VALORES POR AÇÃO OU QUANDO MENCIONADO DE OUTRA FORMA)

	Notas	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Ações em tesouraria	Reserva de capital: Opções outorgadas	Reserva de capital: Transação de capital	Reserva de lucros: Retenção de lucros	Reserva de lucros: Reserva Legal	Reserva de lucros: Dividendos adicionais	Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021		100.228	(6.997)	(8.175)	857	(14.547)	239.108	6.754		-	317.238	(15)	317.223
Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	21.b	-	-	(11.009)	-	-	-	-	-	-	(11.009)	-	(11.009)
Reconhecimento de plano de ações	21.f	-	-	-	2.077	-	-	-	-	-	2.077	-	2.077
Aumento de capital com reserva de lucros	-	75.000	-	-	-	-	(75.000)	-	-	-	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126)	(126)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.679	133.679	(1.113)	132.566
Destinações													
Reserva legal	21.d	-	-	-	-	-	-	6.684	-	(6.684)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	21.e	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.749)	(31.749)	-	(31.749)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	95.246	-	-	(95.246)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		175.228	(6.997)	(19.184)	2.944	(14.547)	259.354	13.438	-	-	410.236	(1.254)	408.982
Reconhecimento de plano de ações	21.f	-	-	-	2.139	-	-	-	-	-	2.139	-	2.139
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.860	21.860
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268.554	268.554	8.361	276.915
Destinações													
Reserva legal	21.d	-	-	-	-	-	-	13.428	-	(13.428)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	21.e	-	-	-	-	-	-	-	-	(63.762)	(63.762)	-	(63.762)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	-	36.218	(36.218)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	155.126	-	-	(155.126)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	175.228	(6.997)	(19.184)	5.083	(14.547)	414.480	26.866	36.218	-	617.147	28.967	646.114

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO INDIVIDUAL E CONSOLIDADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS – R$, EXCETO OS VALORES POR AÇÃO OU QUANDO MENCIONADO DE OUTRA FORMA)

	Notas	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Receita líquida	22	-	-	2.072.023	1.492.205
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	-	-	(1.366.707)	(1.062.284)
Lucro bruto		-	-	705.316	429.921
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	24	(6.188)	(4.853)	(235.176)	(156.160)
Despesas administrativas	25	(83.211)	(65.671)	(118.120)	(89.122)
Resultado de equivalência patrimonial	8.(b)	370.461	212.549	(473)	(464)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(1.749)	(3.289)	(29.014)	(20.302)
Total receitas (despesas) operacionais		279.315	139.070	(382.783)	(268.048)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		279.315	139.070	320.533	161.873
Receitas financeiras	-	13.929	11.587	36.869	28.812
Despesas financeiras	-	(24.690)	(16.978)	(32.864)	(24.364)
Receita (despesas) financeiras líquidas	27	(10.761)	(5.391)	4.005	4.448
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		268.554	133.679	324.538	166.321
Imposto de renda e contribuição social - corrente	18.b	-	-	(41.997)	(29.985)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	18.b	-	-	(5.626)	(3.770)
Lucro líquido do exercício		268.554	133.679	276.915	132.566
Atribuível a:					
Acionistas controladores	21.(c)	268.554	133.679	268.554	133.679
Acionistas não controladores		-	-	8.361	(1.113)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS – R$, EXCETO OS VALORES POR AÇÃO OU QUANDO MENCIONADO DE OUTRA FORMA)

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Lucro líquido do exercício	268.554	133.679	276.915	132.566
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	268.554	133.679	276.915	132.566
Atribuível a				
Acionistas controladores	268.554	133.679	268.554	133.679
Acionistas não controladores	-	-	8.361	(1.113)
Resultado abrangente total do período	268.554	133.679	276.915	132.566

DEMONSTRAÇÕES INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS – R$, EXCETO OS VALORES POR AÇÃO OU QUANDO MENCIONADO DE OUTRA FORMA)

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	2.117.779	1.523.974
(-) Deduções de vendas	-	-	(45.756)	(31.769)
	-	-	2.072.023	1.492.205
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(1.388.707)	(1.062.284)
Serviços de terceiros	(16.078)	(12.792)	(46.123)	(26.802)
Outras receitas (despesas) operacionais	(60.357)	(15.550)	(206.291)	(156.453)
	(76.435)	(28.342)	(1.617.121)	(1.197.659)
Valor adicionado bruto	(76.435)	(28.342)	454.902	294.436
Retenções				
Depreciações e amortizações	(4.611)	(7.619)	(17.029)	(22.306)
Valor líquido produzido pela entidade	(82.446)	(36.361)	451.373	272.330
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	370.461	212.553	(473)	(464)
Receitas financeiras	13.929	11.287	36.869	28.812
	384.390	223.870	36.416	28.348
Valor adicionado total a distribuir	301.944	187.509	474.289	300.678
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	44.715	27.499	89.275	72.452
Benefícios	5.011	3.172	6.791	4.558
FGTS	1.852	1.606	4.529	3.902
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	975	156	93.737	66.739
Outros impostos, taxas e contribuições	1.008	626	1.158	720
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	24.600	16.076	32.894	24.264
Aluguéis	602	241	655	382
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos	31.749	32.053	31.749	32.093
Dividendos declarados	36.218	-	36.218	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	28.967	1.231
Lucros retidos/não distribuídos	155.126	95.246	155.126	95.246
Total	301.944	187.509	474.289	300.678

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS – R$, EXCETO OS VALORES POR AÇÃO OU QUANDO MENCIONADO DE OUTRA FORMA)

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	268.554	133.679	324.538	166.321
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	1.572	1.546	1.759	1.339
Amortização de estandes de vendas	-	2.152	12.026	10.129
Amortização do direito de uso	5.499	5.291	5.784	2.209
Resultado de equivalência patrimonial	(370.461)	(212.549)	473	464
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	16.360	14.074	19.936	14.016
Encargos financeiros sobre debêntures	2.146	4.074	2.146	4.074
Encargos financeiros sobre arrendamentos	1.215	271	1.191	586
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	11.609	7.691
Reversão (provisão) para distrato	-	-	76.891	(2.339)
Receita de indenização por distrato	-	-	(2.175)	211
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	6.574	6.392
Provisão para distratos em custos	-	-	(49.143)	1.595
Reconhecimento de plano de ações	2.139	2.077	2.139	2.077
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	23.079	12.726
Provisões diversas	(1.143)	-	23.209	-
Provisão para prêmios e gratificações	-	-	-	-
Provisão para contingências	192	9.258	329	5.040
Provisão para garantia	(347)	5.586	-	-
Apropriação deságio na compra de terreno	(2.416)	-	-	-
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	217	(590)	(383.713)	(151.087)
Imóveis a comercializar	1.316	(587)	(76.731)	120.186
Tributos a recuperar	(1.626)	(2.497)	(321)	(5.060)
Outros créditos	(6.861)	(5.522)	(7.794)	1.294
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	3.058	210	(1.814)	7.515
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	158.276	(129.523)
Obrigações sociais e trabalhistas	3.073	1.593	531	1.368
Outras contas a pagar	-	2	-	3
Adiantamentos de clientes	5.134	-	24.571	586
Outros débitos com terceiros - SCP's	2.625	-	(16.436)	24.339
Pagamentos de contingências	-	-	(1.557)	(205)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	(170)	(37.654)	(19.628)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(71.094)	(56.149)	314.469	63.514
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes em investidas	(221.966)	(59.687)	-	-
Aplicações financeiras	(74)	(552)	(74)	(552)
Baixa de investimentos - venda de participação	10	165	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	21.860	(126)
Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-	-	(27.434)	5.247
Aquisições de imobilizado e intangível	(9.215)	(15.952)	(18.330)	(26.679)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento	(231.270)	(76.477)	(23.978)	(22.053)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(31.749)	(32.020)	(31.749)	(32.020)
Partes relacionadas	324.645	255.944	2.287	(7.091)
Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	-	(11.009)	-	(11.009)
Pagamento de debêntures	(36.462)	(29.221)	(36.462)	(29.221)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(152.247)	(32.959)	(362.779)	(642.942)
Pagamento de arrendamentos	(1.844)	(2.207)	(2.983)	(3.510)
Empréstimos e financiamentos captados	185.000	130.000	620.577	596.125
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	285.555	262.596	232.708	7.135
Aumento (Redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(46.983)	55.645	57.945	37.180
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	139.556	83.911	254.237	260.318
No fim do exercício	93.573	139.556	312.192	254.237
Aumento (Redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(46.983)	55.645	57.955	(6.081)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (EM MILHARES DE REAIS – R$, EXCETO OS VALORES POR AÇÃO OU QUANDO MENCIONADO DE OUTRA FORMA)

1. Contexto operacional

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" e "Controladora"), é uma sociedade anônima de capital aberto, domiciliada na Rua Samuel Morse, nº 74 no 13º andar, Bairro do Brooklin no município de São Paulo – SP. A Companhia teve suas atividades iniciadas em 23 de fevereiro de 2016, como resultado de uma "joint venture" entre a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com participação de 50% cada, sendo que a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks von Uslar em proporção da participação de cada sócio ingressante na Companhia.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 10 de setembro de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão em 17 de setembro de 2020 sob a sigla "PLPL3". A Companhia fez uma oferta de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, realizada no Brasil, com esforços de colocação das ações no exterior, compreendendo: (i) emissão de 4.256.000 novas ações ordinárias, ao valor de R$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos) cada uma, totalizando uma captação de R$ 40.006; e (ii) a distribuição secundária de 58.571.000 ações.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados substancialmente para o segmento de baixa renda – "Minha Casa Minha Vida – MCMV", bem como empreendimentos imobiliários voltados para a classe média, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a Sudeste do Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

1.1. Impacto da Covid-19 e outros

Na data de aprovação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia opera praticamente sem influência de impactos gerados pela Covid-19, mantendo iniciativas de higienização e distanciamento social, quando aplicável. Não existem impactos relevantes nos resultados atuais e previstos para o futuro próximo.

Possíveis impactos relacionados ao conflito entre Rússia e Ucrânia e conflito no Oriente Médio

Em 24 de fevereiro de 2022, por questões político-econômicas, a Rússia invadiu o território ucraniano e iniciou um conflito armado contra esta nação. A partir desse momento, os Governantes, empresários e a população em geral passou a acompanhar o desenvolvimento desse conflito e, avaliar eventuais impactos econômicos desencadeados por estes países. Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, iniciou-se um conflito em Israel que pode ter desdobramentos econômicos em diversos países e partes do mundo. Até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração da Companhia avaliou e, entende que não há impactos significativos em suas operações. A Administração avalia de forma constante o desdobramento dos assuntos com o objetivo de implementar medidas para mitigar qualquer impacto em suas operações.

continua

Documento assinado e certificado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. A autenticidade pode ser conferida ao lado
ICP Brasil
A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 15/03/2024
Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal do Jornal O Dia SP.

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP. Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 82F4-A052-D466-085E.

continuação

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas do IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e suas investidas.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas para emissão e divulgação em 14 de março de 2024, considerando os eventos subsequentes até essa data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 6. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas/quotistas não controladores.

A Companhia controla uma **entidade** quando está exposta aos, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixar de existir.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, a Companhia desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

2.4. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional da controladora e suas investidas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.14.

b) Demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos, judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

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 entidade. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outras. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Companhia para perda esperada é a abordagem simplificada.

e) Provisão para redução ao valor recuperável

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. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitos à avaliação de recuperabilidade são: investimentos e imobilizado.

f) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: A Companhia e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

g) Provisões para garantia

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Comprometimentos contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

h) Impostos

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3. Práticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixa contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando os fluxos de caixa contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descrito a seguir:

i) Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento ou não reconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada por pagamento ou cancelamento), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

ii) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuem transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidas de parcelas distratos, perdas esperadas de crédito e do ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.14. A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Companhia na qual considera diferentes percentuais de perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição do terreno (que inclui operação de permuta física avaliada ao valor justo), 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.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas, é mensurado com base no valor justo/ Valor Geral de Vendas ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamentos de clientes no passivo, no momento da assinatura dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Neste caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente. No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é calculada usando o método de equivalência patrimonial.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações, registradas pelo método linear, considerando-se as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item de imobilizado é baixado após sua alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

3.8. Provisão para contingências

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

3.9. Credores a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como credores a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizadas através de contratos de SCP e com pagamento correspondente ao recebimento de um percentual do VGV do respectivo empreendimento. As obrigações para aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes – permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os efeitos são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita no resultado é realizado na rubrica de "vendas de imóveis" pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.14.

Adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.14.

3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.11. Imposto 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%.

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 está submetida ao regime de 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).

3.12. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimento diferido, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.13. Ajuste a valor presente de contas a receber

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica "Contas a receber" é registrado no resultado na rubrica "Receita líquida". A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

3.14. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

a) Nas vendas de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos

A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – "Receitas de Contratos com Clientes" e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 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.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais".

Assim de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** pode identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos contratados; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como tipo 2 com "financiamento na planta", prioritariamente voltado à população de baixa renda. Nessa modalidade, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, bem como já assina a escritura do imóvel para futura obra, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

(i) Pagamentos direto à incorporadora;

(ii) Financiamento bancário;

(iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e

(iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item **(i)** acima) representam aproximadamente de 8% a 10% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens **(ii)** e **(iv)** acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação desses recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Esse acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

• As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de evolução 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 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";

• As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;

• As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos da cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;

• 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, diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

• As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização não qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;

• A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento; e

• Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

c) Provisão para distratos

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecidos no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de clientes e os efeitos de multa ou perda não reconhecidos imediatamente no resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Para essa análise, a Companhia utiliza como premissa básica a aplicação de um percentual obtido na relação entre distratos/vendas computada a toda sua base e atual de contratos não repassados. Esses ajustes estão vinculados ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços corresponde à taxa de Administração técnica de construção, sendo reconhecida na medida em que os serviços são prestados.

3.15. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos e o imobilizado), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável e avaliar se existem imóveis a comercializar escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

3.16. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável ("impairment") reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.17. Informação por segmento

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, consideram um único segmento de incorporação imobiliária.

3.18. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia outorga aos administradores e empregados ("beneficiários") da Companhia, eleitos como participantes do programa, opções de compra de ações liquidáveis em ações, as quais somente poderão ser exercidas após prazos específicos de carência. Essas opções são mensuradas ao valor justo, determinado pelo método de avaliação "Black-Scholes" nas datas em que os programas de opções são concedidos, e são reconhecidas no resultado operacional, na rubrica "Gastos de administração", linearmente durante os períodos de carência, em contrapartida à conta "Opções de ações outorgadas" em reservas de capital no patrimônio líquido.

A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que serão exercidas, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições de tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria.

3.19. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras. O lucro por ação diluído é calculado da seguinte forma: ajustando o resultado por ação básico, ajustado pelo efeito de que as quantidades de ações em circulação são ajustadas para refletir ações adicionais em circulação caso as ações com potencial de diluição, atribuíveis a opções de compra de ações, tivessem sido emitidas durante os períodos respectivos.

3.20. Demonstrações do Valor Adicionado ("DVA")

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme a requerida pela legislação societária e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável às Companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requerida como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, e sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.21. Sociedade em Contas de Participação ("SCP")

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos, com proprietários de terrenos 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. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como sócio ostensivo, sendo o único responsável perante terceiros pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei. Logo, todos os ativos e passivos relacionados a esses acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

3.22. Novas normas, alterações e interpretações

a) Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro

A partir de 1 de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimentos à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência desta alteração.

IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o lucro

A partir de 1 de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar o abrangência do escopo da isenção de Reconhecimento Inicial ("IRE") de modo que o IRE não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias criadas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão do passivo para desmobilização e restauração dos equipamentos arrendados.

A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência desta alteração.

b) Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

IAS 1/CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras

A partir de 1 de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência desta alteração.

Alterações à IAS 7, CPC 03 (R2) e à IFRS 7/ CPC 40 (R1)

A partir de 1º de janeiro de 2024, Acordos de Financiamento de Fornecedores.

Alterações IFRS 16, CPC 06

Passivo de Arrendamento Mercantil Sales and Leaseback - A partir de 1º de janeiro de 2024;

Alterações IAS 21/ CPC 02 (R2)

Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis – implementação em 2025.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

IFRS S1 e IFRS S2

Resolução CVM nº 193 de 20/10/2023 - Dispõe sobre a elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo International Sustainability Standards Board – ISSB. Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024. A adoção é obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	[illegible]	173	343	179
Bancos	4.779	113	[illegible]	[illegible]
Aplicações financeiras (a)	87.891	119.272	194.196	243.961
Aplicações financeiras - debêntures (b)	605	552	526	552
Total	**93.199**	**140.100**	**312.808**	**254.769**
Aplicações financeiras com restrições				
Aplicações financeiras com restrições (c)	-	-	113.228	85.794
Total	-	-	**113.228**	**85.794**
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições	**93.199**	**140.100**	**426.036**	**340.563**
Circulante	92.573	139.556	425.510	340.031
Não circulante	626	552	526	532

(a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 99,0% a 102,0% do CDI (de 94,0% a 101,2% em 2022). Em uma proporção menor a Companhia possui aplicações financeiras de curto prazo para o giro de caixa que rendem entre 40% do CDI e 60,0% do CDI na modalidade compromissada com IOF. A Administração efetua os ajustes em suas operações de curto prazo;

(b) Refere-se à aquisição de Debêntures Conversíveis em ações junto à [illegible] Participações S.A.;

A seguir, estão descritas as principais características desse instrumento financeiro:

Emissor	[illegible] Participações S.A.
Data de emissão	29/12/2022
Série	Única
Total de debêntures emitidas e valor unitário	Valor total de R$ 30.000 (trinta milhões de reais), correspondentes a 30.000 (trinta mil debêntures), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais)
Prazo de pagamento	Em até 30 dias após a subscrição
Número de debêntures adquiridas pela Companhia e valor de aquisição	552 (quinhentos e cinquenta e duas) debêntures, correspondentes a R$ 552 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais)
Rendimento e juros relacionados	O valor nominal unitário não será atualizado monetariamente. A partir da data de subscrição, as debêntures serão remuneradas pela variação positiva do CDI, acrescida de uma sobretaxa correspondente a 5% (cinco por cento) ao ano
Vencimento	O vencimento ocorrerá em 21 de dezembro de 2031, com possibilidade de postergação do vencimento em 12 meses adicionais, com continuação da incidência da remuneração
Conversibilidade das debêntures em ações	Poderão ser convertidas em ações preferenciais conversíveis a partir da emissão da emissora (Pedido de conversão), a exclusivo critério do Debenturista, desde a data de emissão até a data de vencimento das Debêntures

(c) Referem-se a saldos bancários com restrições que são mantidos em aplicações financeiras. Os recursos são liberados conforme a regularização dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias dos promitentes compradores junto aos bancos.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	449.584	268.554
Unidades concluídas	-	-	260.609	64.106
Prestação de serviços	-	717	-	717
Provisão de distrato (c)	-	-	(79.477)	(7.735)
Perda esperada com crédito (PEC) (b)	-	-	(41.330)	(17.541)
Ajuste a valor presente (a)	-	-	(21.006)	(15.442)
Total	-	**717**	**570.376**	**306.608**
Circulante	-	509	419.486	234.541
Não circulante	-	**208**	**151.091**	**114.318**

(a) A Taxa de AVP da Companhia é calculada da seguinte forma: **(i)** taxa de captação média mensal IPCA projetado comparado com a NTN-B (entre os dois o maior). Atualmente, a maior parte das captações da Companhia estão atreladas ao CDI;

(b) Refere-se à provisão para perda esperada sobre contas a receber que inclui "pró-soluto" de acordo com a NBC TG 48; e

(c) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM nº 02/2018, que considera qual inadimplente dos clientes no reconhecimento da receita.

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi uma despesa de R$ 5.579 (despesa de R$ 6.832 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). A taxa de desconto aplicada para os contratos variou de 6,71% a 7,75% a.a. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (de 4,30% a 7,04% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Os saldos de contas a receber de clientes vinculados à Caixa Econômica Federal (repasse contas a receber das controladas) não possuem restrições ou alienações, enquanto os saldos relativos às contas a receber cujos financiamentos foram realizados diretamente com as controladas da Companhia são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a obtenção do Habite-se, e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), mais taxa de juros.

A segregação de contas a receber, de acordo por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	-	578	37.842	15.541
De 61 a 90 dias	-	-	20.737	4.432
De 91 a 180 dias	-	-	24.632	3.732
Acima de 180 dias	-	-	20.943	3.446
Subtotal	-	**578**	**104.154**	**28.155**
A vencer				
Até 01 ano	-	-	415.427	252.664
Até 03 anos	-	139	145.179	93.541
Acima de 03 anos	-	-	45.299	52.127
Subtotal	-	**139**	**606.035**	**398.322**
Total vencidas e a vencer	-	**717**	**712.189**	**426.477**
Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(41.330)	(17.541)
Provisão para distrato	-	-	(79.477)	(7.735)
Ajuste a valor presente	-	-	(21.006)	(15.442)
Total	-	-	**(141.813)**	**(40.618)**
Total	-	**717**	**570.376**	**368.859**

A movimentação das perdas esperadas com crédito e da provisão para distrato nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(7.735)	(8.788)
Adições (i)	(71.742)	-
Reversões	-	1.053
Saldo final	**(79.477)**	**(7.735)**

Aumento ocasionado pela mudança de critério de provisão que está mais conservador, o qual aumentou o contas a receber, devido ao incremento de vendas e do Programa Casa Verde Amarela/Minha Casa Minha Vida, que aumentou o prazo médio de repasse do cliente ao agente financiador.

continua

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 82F4-A06D-D465-095E.

Documento assinado e certificado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. A autenticidade pode ser conferida ao lado.

ICP Brasil

A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 15/03/2024

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal do Jornal O Dia SP.

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP. Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 82F4-A06D-D465-095E.

continuação

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(17.641)	(4.865)
Adições	(23.679)	(12.776)
Saldo final	(41.320)	(17.641)

6. Imóveis a comercializar

São representados pelos terrenos disponíveis para incorporação, pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	68.541	19.032
Imóveis em construção	-	-	479.110	628.831
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	-	501.903	115.064
Adiantamento para compra de terrenos	701	2.519	25.150	29.592
Adiantamento a fornecedores (aquisições)	-	-	14.815	22.174
Provisão para distratos	-	-	54.543	5.800
Juros capitalizados	-	-	6.805	15.204
Total	**701**	**2.519**	**951.402**	**832.597**
Circulante	-	-	844.451	805.027
Não circulante	**701**	**2.519**	**106.951**	**27.570**

(i) Inclui no saldo consolidado o valor total de R$ 5.416 originado a partir de pagamentos na aquisição de investimento detalhado na Nota Explicativa nº 8.a.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está assim representada:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	15.204	5.661
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23)	(41.830)	(38.233)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i)	33.581	47.776
Total	**6.805**	**15.204**

(i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas.

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo				
Conta corrente e mútuos (a)	34.128	109.445	13.500	-
Não circulante	**34.128**	**109.445**	**13.500**	**-**
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	53.419	319.497	5.546	3.107
Dividendos a pagar (Nota Explicativa nº 4.b)	-	589	-	552
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	5.126	4.756	5.126	4.756
Total	**58.545**	**324.865**	**10.672**	**8.415**
Circulante	56.123	322.682	8.250	6.272
Não circulante	**2.422**	**2.143**	**2.422**	**2.143**

(a) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas e outras empresas do Grupo para disponibilização de recursos, que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Esses recursos são enviados na forma de conta corrente e mútuos sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Os valores a receber encontram-se registrados no ativo não circulante devido ao fato de não haver prazo definido recebimento, enquanto aos valores a pagar encontram-se registrados no passivo circulante pelo fato de serem pagos de acordo com a disponibilidade de caixa da Companhia.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Os saldos de mútuos relacionados estão registrados com Plano nos sócios das controladas e estão assim apresentados:

Controladora – ativo não circulante	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativo não circulante		
Mútuos com controladas		
Plano Cambará Empreend. Imob. Ltda.	-	15.936
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	-	187
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	-	2.144
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	2.611	-
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	-	2.832
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	-	2.181
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	-	24
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	-	6.548
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	-	171
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	-	1.160
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	-	20
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	-	1.481
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	-	20.752
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	-	15.835
Plano Jordão Empreend. Imob. Ltda.	-	20.910
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	-	1.385
Plano Araçaí Empreend. Imob. Ltda.	-	776
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	-	7.225
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	-	3.009
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	-	5.180
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	-	1.877
Plano Gurupá Empreend. Imob. Ltda.	2.360	1.119
Plano Jari Empreend. Imob. Ltda.	-	74
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	-	492
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	-	42
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	3.014	900
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	-	1.087
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	-	-
MA Rio Branco Empreend.	13.114	117
Plano Dom Manuel Empr. Imob.	4.999	-
Plak 1 Empr. Part. SPE Ltda.	-	-
Plano Tietê Empreend. Imob. Ltda.	79	-
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda.	1.470	-
Total	**34.128**	**109.445**

Controladora – passivo circulante	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante		
Mútuos com controladas		
Living Bioitar Empreend. Imob. Ltda.	-	37.289
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	-	4
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	-	11.257
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	-	34.439
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	36.084	22.036
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	-	6
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	-	69.509
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	-	56.449
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	-	25.851
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	-	3.107
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	-	796
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	-	938
Plano Tietê Empreend. Imob. Ltda.	-	164
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	-	10.295
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	-	5.352
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	-	1.257
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	-	2.263
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	-	422
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	-	10.540
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	-	936
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	-	5.763
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	-	2.976
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	9.165	-
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	8.570	-
Total	**53.419**	**318.497**

(i) Consolidado – passivo circulante	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Mútuos com controladas		
Mundo Apto Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	3.107	3.107
VR Desenvolvimento de Negócios S.A.	2.430	-
Total	**5.546**	**3.107**

(ii) Mútuo recebido do acionista não controlador na controlada MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE. Dessa forma, referido passivo não foi eliminado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

(b) Outras contas a pagar com partes relacionadas

Correspondem aos saldos remanescentes a pagar pela aquisição das sociedades listadas na composição a seguir.

O fluxo de pagamento acordado entre partes prevê pagamento na proporção dos recebimentos do respectivo empreendimento, dessa forma, os saldos são corrigidos pelo CDI até o lançamento do empreendimento e pelo INCC após o lançamento do empreendimento.

Nessas transações, os contas a pagar conforme divulgado nessa nota, sofrem atualizações com base em índices monetários entre as partes, não havendo no entendimento da Companhia por consequência prejuízos a eventuais acionistas/cotistas não controladores. Os empreendimentos e investimentos da Companhia e suas controladas. As remunerações previstas são definidas com base no momento em que seria nessa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes envolvidas em operações similares. A composição do contas a pagar por sociedade adquirida, é como segue:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Plano Campos Empreend. Imob. Ltda.	2.704	2.613
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	2.422	2.143
Total	**5.126**	**4.756**
Circulante	2.704	2.613
Não circulante	**2.422**	**2.143**

O cronograma de vencimentos dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2024	2.704	2.613
Acima de 2025	2.422	2.143
Total	**5.126**	**4.756**

(c) Contrato de aluguel

A controlada Plano & Mendes Consultoria de Imóveis Ltda (adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019) possui contrato de aluguel com empresas dos acionistas controladores, referente ao imóvel onde se localizam suas instalações, sendo o valor mensal de R$ 54, sendo a despesa total registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 de R$ 400 (R$ 400 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022), enquanto existente negociação entre as partes, e com prazo de duração indeterminado. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

(d) Remuneração do pessoal-chave da Administração

A remuneração global dos diretores estatutários registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R$ 15.849 e R$ 14.987 na controladora e no consolidado, respectivamente (em 31 de dezembro de 2022 foi R$ 11.539 e R$ 12.391, respectivamente).

Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas no resultado do exercício (Nota Explicativa nº 22).

Conforme AGOE realizada em 27 de abril de 2023, foi aprovada a remuneração máxima global do Conselho de Administração, Diretoria Executiva e Comitê de Auditoria da Companhia no montante global anual de até R$ 12.300.

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participações societárias				
Ativo				
Investimentos em controladas	735.115	643.531	-	-
Investimentos em coligadas	1.061	1.534	1.061	1.534
Subtotal ativo	**736.176**	**644.065**	**1.061**	**1.534**
Passivo				
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i)	(6.173)	(10.858)	-	-
Total passivo	**(6.173)**	**(10.858)**	-	-
Total	**730.003**	**633.207**	**1.061**	**1.534**
Outros ativos				
Mais valia nos investimentos	2.757	-	-	-
(-) Amortização da mais valia	(341)	-	-	-
Subtotal outros ativos	**2.416**	-	-	-
Total dos investimentos	**732.419**	**633.207**	-	**1.534**
Ativos de investimentos	**738.592**	**644.065**	-	**1.534**
Provisões para perdas em investimentos	**(6.173)**	**(10.858)**	-	-

(i) Os investimentos em controladas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica "Provisão para perda de investimentos" pois a Companhia arca com todos os compromissos financeiros legais impostos pela legislação do País.

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo em 1º de janeiro	**633.207**	**715.455**	**1.534**	**1.988**
Adição de investimentos - compra/integralização de participações				
Aumento de capital em controladas	210.076	54.807	-	-
Baixa de investimentos - venda de participações	(13)	15	-	-
Ágio na aquisição de participação	2.416	-	-	-
Adição de investimentos - com l lojista de ações minoritários	10	-	-	-
Dividendos recebidos	(485.403)	(351.265)	-	-
Equivalência patrimonial - controladas e coligadas	372.152	213.585	(473)	(454)
Total	**732.419**	**633.207**	**1.061**	**1.534**

c) Principais informações de investimento

31/12/2023 – Controladora

Investida	(%) Particip.	Balanço patrimonial – Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.141	953	2.743	445	3.189	445
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	97.669	41.450	21.731	34.478	56.219	34.478
Plano Marfim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	759	448	(217)	528	311	528
Plano Cambará Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78.607	34.924	72.946	20.737	43.683	20.737
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.227	1.826	4.666	(265)	4.341	(265)
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.903	3.432	44.459	3.813	48.271	3.813
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.190	13.308	4.292	6.646	11.938	6.646
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	34.612	12.785	22.455	(698)	21.857	(698)
Living Bioitar Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	67	1.529	(1.897)	435	(942)	435
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.107	371	353	378	729	378
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.694	5.088	(965)	(2.429)	(3.394)	(2.429)
Plano Gurupá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.813	38.466	(15.201)	23.544	8.347	23.544
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	66.204	30.626	(9.488)	26.063	16.575	26.063
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.379	898	5.686	(205)	5.481	(205)
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.455	19.665	(2.418)	7.508	1.790	7.508
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	166	173	(326)	309	(17)	309
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	633	60	296	277	573	277
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.048	234	2.059	(245)	1.814	(245)
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.507	20.070	(9.119)	16.550	7.431	16.550
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.260	53.241	13.929	10.111	24.020	10.111
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.003	224	4.538	241	4.779	241
Plano Tietê Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	590	165	501	(76)	425	(76)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.080	282	938	(141)	797	(141)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.723	12.856	11.250	16.617	27.867	16.617
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.479	616	4.545	(1.686)	2.627	(1.686)
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	45.387	29.789	1.122	14.466	15.916	14.466
Subtotal	-	-	-	-	-	**306.465**	**176.763**

31/12/2023 – Controladora

Investida	(%) Particip.	Balanço patrimonial – Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	60.954	35.826	4.183	20.945	25.128	20.945
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	30.167	15.653	8.177	6.337	14.514	6.337
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	136.506	94.381	14.206	27.919	42.140	27.919
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.018	4.753	(7.445)	7.710	265	7.710
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	49.000	20.154	22.142	16.674	28.806	16.674
Plano & Mendes Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	4.021	5.461	14.344	(15.773)	(1.429)	(15.773)
Plano Jordão Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	110.072	95.906	1.312	53.252	55.064	53.252
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	39.413	26.607	502	12.304	12.806	12.304
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	71.075	46.977	20.362	3.736	24.098	3.736
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.266	29.817	428	21.021	21.449	21.021
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.723	485	7.583	(3.345)	4.238	(3.345)
Plano Araçaí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.811	43	2.809	(41)	2.768	(41)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	61.000	53.970	(733)	11.792	11.059	11.792
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.378	78.306	5.299	(221)	5.078	(221)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	53.677	38.027	10.230	15.420	25.650	15.420
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. - SCP (v)	99,99%	25.511	322	23.402	1.692	25.134	1.692
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	65.908	44.548	19.061	3.299	21.360	3.299
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.010	31.427	11.591	4.690	19.583	4.690
Plano Gurupá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	6.490	5.603	(135)	31	(52)	10
Plano Jari Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	710	-	775	(63)	710	(63)
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	07	-	852	(546)	47	(615)
Subtotal	-	-	-	-	-	**353.401**	**188.724**

31/12/2023 – Controladora

Investida	(%) Particip.	Balanço patrimonial – Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.735	95	1.607	(957)	1.735	(957)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	60,00%	80.750	62.918	(470)	13.308	7.703	7.985
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	274	04	245	(73)	273	(73)
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.969	00	3.046	(79)	2.969	(79)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.296	21	2.396	(121)	2.275	(121)
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (iv)	50,00%	41.313	30.627	3.109	7.617	6.343	3.802
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	50,00%	60.620	61.229	(2.003)	1.434	(336)	717
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	1.010	107	971	(68)	903	(68)
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	220	03	289	(57)	220	(57)
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	331	04	391	(64)	327	(64)
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	000	06	901	(57)	394	(57)
Plano Teresó Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	816	02	835	(22)	813	(22)
Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	42.073	40.686	4.249	(2.591)	1.387	(2.591)
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda. (iv)	70,00%	102.237	39.937	68.343	(5.011)	44.919	(5.008)
BRD 2020 Participações S.A.	1,84%	16.006	33.368	7.835	(25.715)	1.061	(472)
Subtotal	-	-	-	-	-	**70.077**	**4.974**
Total investimentos na controladora	-	-	-	-	-	**730.003**	**370.461**

(i) Controlada constituída no exercício de 2023.
(ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (g) a seguir.
(iii) Alienação parcial ou total de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (h) a seguir.
(iv) Aportes ou participações societárias realizadas/adquiridas em 2022 vide detalhes no item (g) a seguir.
(v) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

31/12/2022 – Controladora

Investida	(%) Particip.	Balanço patrimonial – Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.400	549	2.392	159	2.851	159
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	146.645	90.686	45.039	8.920	55.959	8.920
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.560	716	11.821	1.013	12.834	1.013
Plano Cambará Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	79.102	78.706	(2.261)	2.927	666	2.927
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	93.321	25.359	58.093	11.669	69.762	11.669
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.682	16.308	13.474	51.070	65.544	51.070
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.554	11.824	1.754	(24)	1.730	(24)
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.729	434	8.871	(576)	9.295	(576)
Living Bioitar Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.390	1.520	36.655	(566)	36.070	(566)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.887	510	7.628	(1.246)	6.422	(1.246)
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.062	2.147	36.605	(760)	37.915	(760)
Plano Gurupá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	134.078	52.077	55.661	26.886	80.561	26.886
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.587	30.333	25.986	11.278	37.264	11.278
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.107	2.119	9.458	10.550	20.016	10.550
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.676	14.070	4.472	534	5.005	534
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.560	211	1.576	473	5.339	473
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	707	391	1.115	(745)	665	(745)
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.436	170	13.594	342	13.935	342
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.775	22.751	517	3.437	4.014	3.437
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.706	26.568	9.241	4.897	13.901	4.897
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.095	6.704	(6.073)	464	(5.609)	464
Plano Tietê Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	749	94	329	326	655	326
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.404	349	11.873	191	12.064	191
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.775	38.715	8.839	8.219	16.058	8.219
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.716	4.002	10.820	12.894	23.114	12.894
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.874	40.472	(511)	19.573	11.182	19.573
Subtotal	-	-	-	-	-	**542.524**	**148.295**

continua

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 22F4-A05D-0465-005E.

A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 15/03/2024
Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal do Jornal O Dia SP.
ICP Brasil

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Investida	(%) Participação	Balanço patrimonial Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Contabilizados Equivalência patrimonial
						31/12/2022	
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.903	1.899	(1.043)	1.043	308	1.043
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	79.782	21.456	4.297	16.283	19.839	16.283
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.145.624	1.001.971	(755)	82.343	12.944	82.343
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	50.044	49.010	(348)	1.430	5.014	1.430
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	89.749	85.356	(549)	4.002	5.445	4.002
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	276	4.781	12.215	(16.720)	(16.627)	(16.720)
Plano Jardim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	133.457	122.416	(648)	11.689	13.845	11.689
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	36.993	34.891	(548)	2.650	1.668	2.650
Plano Pacaembu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.102	72.915	(44)	231	342	231
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	85.706	83.672	(1.452)	3.161	7.904	3.161
Plano Pinta Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.813	1.990	(67)	(110)	(328)	(110)
Plano Anaconda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	420	420	0	(0)	0	(0)
Plano Batatais Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.565	30.336	(348)	16.578	12.809	16.578
Plano Tatuibi Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.990	3.023	(26)	(57)	(57)	(57)
Plano Lavapés Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	30.024	26.536	2.457	(1.031)	2.015	(1.031)
Plano Pirangueira Empreend. Imob. Unid. - SCP (iv)	99,00%	23.109	1.053	17.004	(11.662)	20.507	(11.662)
Plano Brisba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.157	2.166	(5)	(10)	(3.1)	(10)
Plano Guaxos Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.621	1.642	(37)	(19)	(55)	(19)
Plano Guaçuí Empreend. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	776	1.113	(111)	(54)	(6.5)	(27)
Plano Jaú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78	77	7	(6)	1	(6)
Plano Pasargadama Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	591	620	(29)	(31)	(154)	(31)
Subtotal	-	-	-	-	-	80.265	66.000

Investida	(%) Participação	Balanço patrimonial Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Contabilizados Equivalência patrimonial
						31/12/2022	
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27	54	19	(46)	(13)	(46)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda (iii)	50,00%	528	506	17	(667)	(247)	(333)
Plano Piraporã Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18	10	10	(2)	5	(2)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.581	1.589	10	(29)	(14)	(29)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18	10	10	(2)	5	(2)
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (ii)	50,00%	26.364	26.906	(256)	(1.809)	(1.052)	(905)
BRO 9320 Participações S.A.	1,86%	2.621	103	32.881	(25.269)	1.516	(470)
Subtotal	-	-	-	-	-	168	(1.711)
Total	-	-	-	-	-	633.287	212.583

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;
(ii) Participação adquirida em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (g) a seguir;
(iii) Alteração parcial ou total da participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (b) a seguir; e
(iii) Vide detalhes do investido no item (j) a seguir.

d) Principais informações de investimentos em coligadas

Investida	(%) Participação	Balanço patrimonial Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Contabilizados Equivalência patrimonial
						31/12/2023	
BRO 9321 Participações S.A	1,84%	16.006	20.534	7.936	(25.718)	1.041	(473)
Total de investimentos no consolidado	-	-	-	-	-	1.041	(473)
31/12/2022							

Investida	(%) Participação	Balanço patrimonial Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Contabilizados Equivalência patrimonial
						31/12/2022	
BRO 9320 Participações S.A.	1,64%	29.445	31.286	7.936	(10.951)	1.329	(180)
Total de investimentos no consolidado	-	-	-	-	-	1.329	(180)
e) Movimentação dos investimentos no controlador							

Investida	(%) Participação	31/12/2022 Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2021 Saldo final
Plano Ramos Empreend Imob Ltda (iv)	100,00%	2.561	134	-	(9)	478	3.168
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.959	-	-	(31.309)	33.459	55.209
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.635	-	-	(13.000)	534	311
Plano Cambará Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	666	32.280	-	-	20.727	43.663
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda	100,00%	69.063	-	-	(10.397)	(529)	4.331
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda. (iv)	100,00%	68.544	-	-	(22.586)	36.833	82.371
Plano Pituba Empreend Imob Ltda (iv)	100,00%	1.730	2.942	-	-	(4.54)	11.132
Plano Jaracanda Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	9.305	13.150	-	-	(9.56)	31.552
Living Brisa Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	36.070	-	-	(5.547)	455	(912)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda	100,00%	6.422	-	-	(3.000)	575	728
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.905	-	-	(24.439)	17.028	(3.384)
Plano Guaiba Empreend Imob Ltda.	100,00%	82.560	-	-	(11.101)	20.549	2.157
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.265	-	-	(60.722)	26.043	16.575
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	100,00%	20.018	-	-	(11.202)	(0.3)	3.453
Plano Buenos Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.006	-	-	(1.421)	23.0	4.790
Plano Piumbe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.340	-	-	(5.806)	309	(17)
Plano Magnolia Empreend Imob. Ltda.	100,00%	467	-	-	(171)	277	575
Plano Carmelia Empreend Imob Ltda.	100,00%	13.836	-	-	(11.977)	(235)	1.814
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	4.013	-	-	(13.126)	16.157	2.437
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda (iv)	100,00%	13.928	-	-	-	10.111	24.039
Plano Diandra Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(5.609)	10.147	-	-	3.71	4.776
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	655	-	-	(154)	(78)	425
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.064	-	-	(11.126)	(101)	797
Plano Tucanos Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.058	-	-	(6.519)	16.617	27.957
Plano Rio Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	23.714	219	-	(49.379)	11.908	2.857
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.052	-	-	(13.202)	14.146	15.583
Subtotal		**542.526**	**48.547**	-	**(454.377)**	**178.762**	**356.656**

Investida	(%) Participação	31/12/2022 Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2021 Saldo final
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	338	3.849	-	-	(1.915)	25.126
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.309	-	-	(31.192)	3.557	13.514
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	12.054	2.142	-	-	27.918	42.114
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.014	-	-	(12.456)	7.751	240
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	3.483	19.140	-	(427)	16.631	38.576
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis (iv)	100,00%	(2.503)	17.850	(13)	-	(16.727)	(3.633)
Plano Jardim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.052	-	-	(6.270)	22.842	55.064
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.652	-	-	(1.190)	10.434	12.896
Plano Pacaembu Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	362	30.956	-	-	3.768	24.066
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.298	-	-	(3.978)	21.071	21.449
Plano Pinta Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(70)	7.653	-	-	(3.515)	4.223
Plano Ajuricaba Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	3	2.936	-	-	(11)	2.788
Plano Batatais Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.769	-	-	(13.562)	14.791	14.053
Plano Tatuibi Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(33)	6.306	-	-	(277)	2.077
Plano Lavapés Empreend. Imob. Ltda (iv)	100,00%	2.019	8.211	-	-	15.413	25.650
Plano Pirangueiras Empreend. Imob. Ltda (v)	31,97%	23.502	-	-	-	1.242	25.184
Plano Brisba Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(51)	10.112	-	-	3.299	21.360
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(58)	14.942	-	-	4.299	18.545
Plano Guaçuí Empreend. Imob. Ltda.(iii)	50,00%	(54)	-	-	-	76	(52)
Plano Jaú Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	1	772	-	-	(63)	710
Plano Pasargadama Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(109)	753	-	-	(249)	7
Subtotal	-	**80.482**	**124.528**	**(13)**	**(50.270)**	**165.723**	**353.461**

Investida	(%) Participação	31/12/2021 Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2020 Saldo final
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(10)	1.947	-	-	(187)	1.730
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda (iii)	50,00%	(282)	-	-	-	9.96	7.703
Plano Piraporã Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	8	305	-	-	(39)	276
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(18)	3.068	-	-	(1.0)	2.365
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	8	3.068	-	-	(121)	2.275
Pick 1 - Empreendimento e Participações SPE Ltda. (iv)	60,47%	-	1.575	3.650	-	5.313	-
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.(ii)	50,00%	(1.053)	-	-	-	719	(335)
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	971	-	-	(98)	903
Plano Guaxupé Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	1.259	-	-	(33)	226
Plano Jauá Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	391	-	-	(64)	327
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda.(i) (iv)	100,00%	-	891	-	-	(67)	824
Plano Timbó Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	935	-	-	(22)	913
Plano Dias Macedo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	-	4.252	-	48	(2.995)	1.305
Plano Glenson Galeto Empreend. Imob. Ltda (iv)	20,00%	-	39.031	-	15.998	(3.579)	44.930
BRO 2050 Participações S.A.	1,84%	1.534	-	-	-	(473)	1.061
Subtotal	-	**189**	**48.881**	-	**16.034**	**4.978**	**70.077**
Total geral	-	**633.287**	**221.956**	**(13)**	**(495.605)**	**370.451**	**730.802**

(i) Controlada constituída no exercício de 2020;
(ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2020, vide detalhes no item (g) a seguir;
(iii) Alteração parcial ou total da participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2021, vide detalhes no item (b) a seguir;
(iv) Aportes ou participações societárias realizadas/quitadas em 2020 vide detalhes no item (d) a seguir; e
(v) Vide detalhes do investido no item (j) a seguir.

Investida	(%) Participação	31/12/2021 Saldo inicial	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2022 Saldo final
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	28.943	-	-	(14.561)	169	2.551
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	48.039	-	-	-	8.920	55.959
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	28.628	-	-	(31.626)	10.52	12.635
Plano Cambará Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(2.261)	-	-	-	2.927	666
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.094	-	-	-	11.068	69.063
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	33.474	-	-	-	35.070	68.544
Plano Pituba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	28.091	-	-	(41.337)	(21)	1.730
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	60.066	-	-	(34.137)	(624)	9.305
Living Brisa Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	38.656	-	-	-	(5.79)	36.070
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	33.335	-	-	(26.787)	(1.1.9)	6.422
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	30.585	-	-	-	(679)	37.905
Plano Guaiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.860	-	-	-	26.6.1	82.560
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	20.767	-	-	-	11.298	37.265
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	20.663	-	-	(122.14)	19.580	20.018
Plano Buenos Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.457	-	-	(21.345)	5.91	5.006
Plano Piumbe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.485	-	-	(5.578)	4.73	5.340
Plano Magnolia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.259	-	-	(12.142)	(0.0)	467
Plano Carmelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.609	-	-	(22.015)	7.12	13.836
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.549	-	-	(16.053)	3.49	4.013
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.241	-	-	-	4.687	13.928
Plano Diandra Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(0.073)	-	-	-	4.91	(5.609)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.879	-	-	(11.380)	77.5	655
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.810	-	-	(11.97)	9.91	12.064
Plano Tucanos Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.539	-	-	-	8.519	18.058
Plano Rio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	15.846	-	-	(6.026)	13.894	23.714
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(4.411)	-	-	-	15.463	11.052
Subtotal	-	**733.262**	-	-	**(328.028)**	**136.291**	**541.526**

Investida	(%) Participação	31/12/2021 Saldo inicial	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2020 Saldo final
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.347	-	-	(1.402)	(18.0)	338
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.022	-	-	(6.735)	14.0.2	19.309
Plano São Francisco Empreend. Imob.Ltda	100,00%	(759)	-	-	-	12.81	12.054
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(360)	-	-	-	(2.42)	5.014
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(549)	-	-	-	1.0.2	3.483
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis (iii)	100,00%	(46.663)	59.017	-	-	(14.82)	(2.503)
Plano Jardim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(600)	-	-	-	10.0.0	10.052
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(539)	-	-	-	2.127	1.652
Plano Pacaembu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(64)	-	-	-	4.56	362
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(1.037)	-	-	-	5.151	3.298
Plano Pinta Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(63)	-	-	-	1.791	(70)
Plano Ajuricaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5	-	-	-	(2)	3
Plano Batatais Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(840)	-	-	-	13.6.9	12.769
Plano Tatuibi Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(20)	-	-	-	(13)	(33)
Plano Lavapés Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.450	-	-	-	(431)	2.019
Plano Pirangueiras Empreend. Imob. Ltda. (iv)	99,99%	24.042	-	-	(15.185)	83.81	23.502
Plano Brisba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(9)	-	-	-	(43)	(51)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(39)	-	-	-	(19)	(58)
Plano Guaçuí Empreend. Imob. Ltda.(iii)	50,00%	(121)	-	68	-	17.1	(54)
Plano Jaú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9	-	-	-	(8)	1
Plano Pasargadama Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(70)	-	-	-	(37)	(109)
Subtotal	-	**(9.353)**	**59.017**	**68**	**(25.225)**	**84.000**	**90.507**

Investida	(%) Participação	31/12/2021 Saldo inicial	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2022 Saldo final
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10	-	-	-	(20)	(10)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.(iii)	50,00%	10	-	-	-	(296)	(282)
Plano Piraporã Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10	-	-	-	(2)	8
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10	-	-	-	(29)	(19)
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	50,00%	-	(150)	-	-	(2)	(8)
BRO 2050 Participações S.A.	1,86%	1.996	-	-	-	(462)	(1.053)
Subtotal	-	**2.046**	**(150)**	-	-	**(1.041)**	**(1.524)**
Total geral	-	**715.955**	**59.867**	**68**	**(354.263)**	**212.583**	**523.207**

(i) Controlada constituída no exercício de 2020;
(ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2021, vide detalhes no item (g) a seguir;
(iii) Alteração parcial ou total da participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (b) a seguir; e
(iv) Vide detalhes do investido no item (j) a seguir.

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA FP
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código B2F4-A0B2-D466-0638.

A autenticidade deste documento pode ser verificada em certificado.digital.com.br até o dia 15/03/2024.

Para verificar as assinaturas, acesse o site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código B2F4-A0B2-D466-0638.

continuação

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

f) Movimentação dos investimentos no consolidado

Investida	(%) Particip	31/12/2022 Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	31/12/2023 Saldo final
BPO 2020 Participações S.A.	1,51%	1.534	-	(473)	1.061
Total geral	-	1.534	-	(473)	1.061

Investida	(%) Particip	31/12/2021 Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	31/12/2022 Saldo final
BPO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.998	-	(464)	1.534
Total geral	-	1.998	-	(464)	1.534

g) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2022

• Em 16 de setembro de 2022, através da 10ª alteração do seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 50% da MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("MA RIO BRANCO"), mediante a subscrição de 20.064 quotas, pelo valor total de R$ 20.064. MA RIO BRANCO tem como principais atividades fim: (i) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (ii) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária; e (iii) participação em outras sociedades. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação.

h) Participações societárias alienadas em 2022

No 4º trimestre de 2022, a Companhia concretizou operações de alienações de participações societárias nas controladas Plano Guapore Empreendimentos Imobiliários Ltda. (venda de 60% das quotas) e Plano Jaguaré Empreendimentos Imobiliários Ltda. (venda de 40% das quotas), entretanto, permanecem com o controle das respectivas sociedades. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação.

i) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2023

• Em 24 de abril de 2023, através da 2ª alteração do seu contrato social, os Sócios decidem por realizar aumento de capital na PLAK I - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. ("PLAK") no montante de R$ 15.000, mediante a subscrição de 15.000.000 quotas, pelo valor total de R$ 1 cada, tendo integralizado até o presente momento o valor de R$ 1.500. A PLAK tem como principais atividades fim: (i) Incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) Compra e venda de imóveis próprios; e (iii) Loteamento de imóveis próprios, entre outros. Não houve ganhos ou perdas na aquisição desta participação;

• Em 06 de abril de 2023, através da 7ª alteração do seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 100% da Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda. mediante a subscrição de 3.459.480 quotas, pelo valor total de R$ 1,00. Nessa transação, foi gerada mais valia no montante de R$ 2.787, fundamentado pela aquisição do terreno para futura incorporação. A mais valia será amortizada e reconhecida no resultado na proporção da realização do terreno pela aplicação do percentual de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento. No consolidado, referida mais valia é alocada na rubrica Imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 6);

• Em 24 de julho de 2023, através da 2ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 70% da Casa Viva Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda., que em ato contínuo teve sua razão social alterada para Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante a subscrição de 38.750 quotas, pelo valor total de R$ 1,00 cada, tendo integralizado até o presente momento o valor de R$ 32.102. A Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem como principais atividades fim: (i) Incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) Compra e venda de imóveis próprios; (iii) Loteamento de imóveis próprios entre outros. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação; e

• Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou integralizações/aumentos de capital social nas controladas Plano Carvalho, Plano Piracicaba Ltda, Plano Ipiranga, Plano Ipuaçu, Plano Pinheiro, Plano Cambará, Plano Peroba, Plano Jacarandá, Plano Danúbio Ltda., Plano Nilo, Plano São Francisco, Plano Colúmbia, Plano & Vendas Consultoria, Plano Reno, Plano Araçá, Plano Tapajós, Plano Caraguá, Plano Baobá, Plano Canaan, Plano Jari, Plano Paranapanema, Plano Jaguaribe, Plano Paraná, Plano Sinapul, Plano Sucupira, Plano Chagu, Plano Guavirá, Plano Juruá, Plano Purus, Plano Timbaú.

j) Informações de sociedades constituídas – SCP Pitangueiras

Em 1º de junho de 2020, foi constituída a Sociedade em conta de Participação Plano Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda – SCP na qual a Companhia figura como Sócia Participante. A SCP tem por objeto o desenvolvimento e exploração dos lotes [illegible] e [illegible] Empreendimento no [illegible] designado como, sendo o [illegible], e o desenvolvimento das suas respectivas unidades ("SCP").

O valor do capital social é de R$ 11.270 em 30 de setembro de 2023, distribuído em 11.270 cotas de R$ 1,00 (um real) cada, sendo a participação da Companhia de 99,9%.

As partes são [illegible] ao [illegible] dos resultados da comercialização das futuras unidades do empreendimento, [illegible] os resultados financeiros e [illegible]. A administração e o controle operacional e financeiro da SCP será exercido pela Companhia, conforme estabelecido em acordo de acionistas celebrado entre as partes.

9. Arrendamentos

A Companhia adotou em suas demonstrações financeiras a NBC TG 06 (R3) e reconheceu nos contratos de ativo direito de uso e de arrendamentos a pagar conforme a seguir:

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora 2023	Consolidado 2023
Em 1º de janeiro de 2023	3.577	4.005
(+) Adições por novos contratos e remensurações	21.350	23.278
(-) Amortização/ depreciação	(2.439)	(3.321)
Em 31 de dezembro de 2023	22.488	23.962

Ativos de direito de uso	Controladora 2022	Consolidado 2022
Em 1º de janeiro de 2022	2.184	2.812
(+) Adições por novos contratos e remensurações	3.674	3.902
(-) Amortização/ depreciação	(2.281)	(2.659)
Em 31 de dezembro de 2022	3.577	4.005

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos

	31/12/2023 Controladora	31/12/2023 Consolidado	31/12/2022 Controladora	31/12/2022 Consolidado
2023	-	-	1.602	1.962
2024	3.314	3.745	1.045	1.105
Acima de 2024	28.942	29.859	1.195	1.195
Total	32.256	33.504	3.842	4.259

Juros a apropriar

	31/12/2023 Controladora	31/12/2023 Consolidado	31/12/2022 Controladora	31/12/2022 Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(1.737)	(1.936)	(392)	(422)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(6.488)	(6.488)	(340)	(343)
Total	(8.225)	(8.424)	(732)	(765)
Arrendamento a pagar, líquido	24.031	25.080	3.110	3.494
Circulante	1.630	1.962	870	1.189
Não circulante	22.401	23.118	2.240	2.305

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora 2023	Consolidado 2023
Em 1º de janeiro de 2023	3.110	3.494
(-) Contraprestação paga	(1.844)	(2.883)
(+) Adições por novos contratos e remensurações (ii)	21.550	23.278
(+) Juros apropriados no exercício	1.215	1.191
Em 30 de dezembro de 2023	24.031	25.080
Circulante	1.630	1.962
Não circulante	22.401	23.118

(ii) A Companhia firmou no exercício de 2023 contratos de locação de lajes corporativas com a finalidade de desenvolver a nova sede administrativa, que possui prazo duração de 10 anos.

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesa de depreciação de ativos de direitos de uso	(2.439)	(2.979)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(7.808)	(7.077)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(10.247)	(10.797)

(i) A Companhia não tem direito ao efeito dos créditos de PIS e Cofins sobre os aluguéis tributados por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Desta forma, na avaliação da Administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins embutidos em contraprestações pagas nos contratos de arrendamento.

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas referentes aos itens de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses após a data da adoção inicial) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, contabilizadas em atividades operacionais foi de R$ 855 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R$ 763 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP nº 02/2019, são apresentados os saldos comparativos do arrendamento a pagar, direito de uso, da despesa financeira e da despesa de depreciação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, considerando os fluxos futuros estimados de pagamentos corrigidos pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

	2024	2025	Acima de 2025	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	3,81%	3,89%	4,00%	-
Controladora	-	3.314	28.942	32.256
Inflação	-	126	1.158	1.284
Com inflação	-	3.440	30.100	33.540
Consolidado	1.602	1.045	1.195	3.842
Inflação	61	40	48	151
Com inflação	1.663	1.085	1.243	3.993

(*) Inflação projetada.

	Despesas de juros de arrendamento	Juros de arrendamento considerando fluxos corrigidos pela inflação	Despesas de depreciação do direito de uso	Despesas de depreciação do direito de uso corrigidos pela inflação
Controladora	1.224	1.279	2.439	2.557
Consolidado	2.150	2.215	3.321	3.451

10. Imobilizado

	Vida útil	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Estande de vendas	De 12 a 18 meses	12.195	10.023	12.079	12.922
Benfeitorias em imóveis de terceiros	25 anos	219	170	235	209
Equipamentos informática	04 anos	857	848	1.020	1.027
Móveis e utensílios	10 anos	15	16	39	46
Instalações	10 anos	-	-	5	5
Máquinas e equipamentos	15 anos	15	17	21	24
Total	-	13.301	11.074	13.399	14.233

A movimentação do imobilizado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

31/12/2023 – Controladora

	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.023	170	848	16	17	-	11.074
Aquisições	11.901	227	340	-	-	-	12.468
Baixas	(9.729)	-	-	-	-	-	(9.729)
Depreciação/amortização	-	(178)	(331)	(1)	(2)	-	(512)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.195	219	857	15	15	-	13.301

31/12/2023 – Consolidado

	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12.922	209	1.027	46	24	5	14.233
Aquisições	11.931	254	344	-	-	-	12.529
Baixas	(744)	-	-	-	-	-	(744)
Depreciação/amortização	(12.030)	(228)	(351)	(7)	(3)	-	(12.619)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.079	235	1.020	39	21	5	13.399

31/12/2022 – Controladora

	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.312	388	931	19	-	-	2.650
Aquisições	11.863	260	215	-	19	-	12.351
Depreciação/amortização	(3.152)	(477)	(298)	(3)	(2)	-	(3.927)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.023	170	848	16	17	-	11.074

31/12/2022 – Consolidado

	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	8.534	452	1.053	24	9	-	10.072
Aquisições	22.517	260	311	26	18	6	23.140
Depreciação/amortização	(18.129)	(503)	(337)	(4)	(3)	(1)	(18.979)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12.922	209	1.027	46	24	5	14.233

11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos correspondem aos financiamentos para construções dos imóveis e cédulas de créditos imobiliários. A composição dessas obrigações está demonstrada a seguir:

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	120% CDI a.a.	-	-	-	12.124
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	De 8,50% a 9% + TR ao ano	-	-	202.531	190.762
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	Poupança + 3% ao ano	-	-	4.085	211.976
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,3 a.a.	-	81.545	-	81.545
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,2 a.a.	40.001	-	40.001	-
Banco do Bradesco	Cédula de crédito bancário	CDI + 1,0 a.a.	82.685	-	92.018	-
Total			122.686	81.545	387.535	496.470
Circulante			122.686	81.545	134.708	82.140
Não circulante			-	-	252.827	414.330

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo (Financiamento à Produção). Em 31 de dezembro de 2023, cerca de 59% dos valores captados nessa modalidade estão sujeitos aos juros que variam de 8,50% a 9% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR) e os outros 41% a juros da poupança mais 3% e TR ao ano, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2026. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Os contratos possuem como fiador a própria Companhia.

Para esses contratos a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se:

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

- Na falta de pagamento do encargo mensal ou de qualquer importância dos contratos;
- Ceder e transferir direitos e obrigações dos contratos;
- Venda do imóvel hipotecado sem prévia comunicação à Instituição Financeira;
- Constituir novas hipotecas ou outros ônus reais, exceto os previstos nos contratos;
- Decretação de falência ou insolvência do devedor;
- Ocorrência de desapropriação do referido imóvel em garantia;
- Modificação no projeto sem prévia autorização;
- Na hipótese de não conclusão da obra dentro do prazo contratual; e
- Na ocorrência de retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela Caixa Econômica Federal.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, e até a emissão destas demonstrações financeiras, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Cédulas de Crédito Bancários para fins de execução de projetos Habitacionais

A Companhia obteve linhas de financiamento para fins de desenvolvimento de projetos habitacionais, cujas características, das operações, por instituição financeira, estão descritas a seguir:

a) Banco Votorantim

Em 16 de novembro de 2022, a Companhia captou financiamento no montante de R$ 80.000, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,30% ao ano. A amortização do principal e encargos desta operação ocorreu em setembro de 2023.

Em 21 de novembro de 2023 a Companhia captou novo financiamento com esta instituição no montante de R$ 40.000, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,20% ao ano, com vencimento em dezembro de 2024.

b) Banco Itaú

Financiamento no montante de R$ 60.000, obtido em 2 de maio de 2023, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,80% ao ano. A amortização deste empréstimo em sua totalidade em 20 de dezembro de 2023, portanto, não apresenta saldo devedor no encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

c) Banco Bradesco

Financiamento no montante de R$ 80.400, obtido em 30 de junho de 2023, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,30% ao ano. A amortização do principal e encargos desta operação deverá ocorrer até 1º de julho de 2024.

Para esses contratos a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se:

- Os recursos captados deverão ser aplicados única e exclusivamente como fonte de financiamento de projetos imobiliários no setor habitacional ("Financiamento Habitacional").
- Entregar anualmente às instituições financeiras as informações por declarações relativas à utilização dos recursos no Financiamento Habitacional, especificando os montantes utilizados no(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s); e
- Sempre que solicitado pelas instituições, ou por autoridades competentes, a Companhia deverá apresentar documentações idôneas relativas aos empreendimentos, bem como, deverá comprovar a aplicação dos recursos, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas, entre outros documentos relacionados ao Financiamento Habitacional.

Não foram designados avais ou garantias adicionais nestas operações.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, e até a emissão destas demonstrações financeiras, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos:

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
2023	-	81.545	-	82.140
2024	122.686	-	134.708	26.727
2025	-	-	21.620	111.704
Acima de 2025	-	-	231.207	275.899
Total	122.686	81.545	387.535	496.470

Movimentação no exercício

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Saldo inicial	81.545	30.000	496.470	345.437
Captações	180.000	130.000	600.577	696.425
Juros incorridos	18.388	14.014	19.038	14.014
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	30.031	47.778
Pagamento de juros e principal	(157.247)	(92.469)	(762.779)	(607.352)
Saldo final	122.686	81.545	387.535	496.470

(i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos ao custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

12. Debêntures

Em 01 de março de 2021, o Conselho de Administração aprovou a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor principal de R$ 80.000 (oitenta milhões de reais), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Em 12 de março de 2021, a Companhia recebeu a oferta desta debênture, tendo subscrito a totalidade do valor principal ofertado.

No quadro a seguir, apresentamos o resumo das principais características deste instrumento:

Agente fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Banco liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Data de emissão	08 de março de 2021
Prazo e data de vencimento	30 (trinta) meses, contados da data de emissão, vencendo, portanto, em 08 de setembro de 2023, ressalvadas as datas de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento e de realização de Resgate Antecipado Decorrente de Oferta, com o cancelamento da totalidade das Debêntures
Série	Única
Tipo e forma	Nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados
Prazo de subscrição	A ser realizada em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Restrita
Valor nominal unitário	R$ 1.000 (um mil reais)
Amortização	Trimestralmente, após 18 (dezoito) meses contados da data de emissão (inclusive), sempre no dia 08 dos meses de março, junho, setembro e dezembro, sendo o primeiro pagamento em 08 de setembro de 2022
Juros	Trimestrais, sem carência
Remuneração indicativa	100% do CDI +2,35% a.a.
Garantias e liquidez	Sem garantias. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures
Covenants financeiros	Sem covenants financeiros
Destinação dos recursos	Recursos, a serem destinados para capital de giro da Companhia
Direito de preferência	Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Companhia
Principais obrigações da Companhia vinculadas	a) Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário; b) Promover a adequada publicidade dos dados econômico-financeiros; c) Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes; d) Adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho; e) Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; e f) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades.

Conforme previsões contratuais descritas no quadro acima, em setembro de 2023 a Companhia realizou a quitação integral desta obrigação.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento das debêntures a pagar:

	Controladora e consolidado 31/12/2023	Controladora e consolidado 31/12/2022
2023	-	36.336
Total - circulante	-	36.336

Movimentação no exercício

A tabela a seguir apresenta a movimentação das debêntures a pagar:

	Controladora e consolidado 31/12/2023	Controladora e consolidado 31/12/2022
Saldo inicial	36.336	60.533
Juros incorridos	2.146	4.026
Pagamento de juros e principal	(38.482)	(28.223)
Saldo final	-	36.336

13. Fornecedores

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Fornecedores de bens e serviços	3.868	831	24.218	27.090
Cauções e retenções contratuais	1	-	19.229	18.171
Total	3.869	831	43.447	45.261
Circulante	3.869	831	43.447	45.261
Não circulante	-	-	-	-

14. Credores a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se substancialmente aos terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

a) Composição do saldo

	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	564.674	381.570
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCP's (ii)	40.806	30.508
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	27.144	48.647
Ajuste a valor presente (iv)	(8.092)	(4.538)
Total	614.522	456.227
Circulante	203.266	145.004
Não circulante	411.256	311.223

(i) Refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com correção mínima atualizada pelo INCC, IPCA ou percentual do VGV (Valor Geral em Vendas, relativo às unidades comercializadas) do respectivo empreendimento, conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas, no respectivo empreendimento.

(ii) Referem-se às contas a pagar com obrigação perante aos parceiros em Sociedades em Conta de Participação (SCP), sendo o pagamento com base no percentual sobre as parcelas recebidas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Os valores são registrados pelo preço atualizado pelo INCC ou IPCA, conforme estabelecido contratualmente;

(iii) Referem-se às contas a pagar por aquisição de terrenos em operações de permutas financeiras cujo saldo a pagar está vinculado às datas específicas nos contratos de permutas financeiras;

(iv) A taxa de desconto aplicada uma vez considera 5,30% a.a. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (7,34% a.a. em 31 de dezembro de 2022), conforme critérios definidos na NBC TG 12, e prazo considerado é até o cronograma vinculado ao fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento.

b) Cronograma previsão de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Em até 01 ano (i)	203.266	145.004
De 01 a 02 anos	229.201	257.403
Acima de 02 anos	182.055	53.820
Total	614.522	456.227

(i) Para fins de segregação entre circulante e não circulante, o critério adotado foi considerar os pagamentos com previsão de liquidação até dezembro de 2024 no curto prazo, enquanto o saldo remanescente foi classificado no longo prazo.

15. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Salários e ordenados a pagar	1.608	1.861	2.402	2.877
Gratificações a pagar	11.240	9.457	12.118	10.750
Provisão de férias e encargos a pagar	3.853	3.093	9.148	8.504
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	-	-	-	-
INSS e FGTS a recolher	866	724	1.830	1.625
IRRF a recolher	1.115	985	1.351	1.444
Outras	-	-	-	5
Total	15.564	15.466	29.071	25.029

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	23.478	12.970
Por permuta de terrenos	-	-	80.847	7.130
Outros adiantamentos	3.562	358	519	402
Total	3.562	358	104.832	70.511

Os adiantamentos de clientes por recebimentos das vendas dos imóveis, representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Adiantamentos de clientes por permutas físicas de terrenos estão registrados ao seu valor justo na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível essa mensuração. A Companhia utiliza o preço de venda à vista das unidades dadas em permuta para definir o valor justo de permutas físicas.

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física e valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o avanço percentual de reconhecimento da receita de vendas pelo POC.

17. Provisão para contingências e provisões diversas

a) Provisão para contingências

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cível e trabalhista, a Administração constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Processos cíveis	-	-	43	84
Processos trabalhistas	3.409	3.301	4.062	4.865
Processos tributários	-	-	14	-
Total	3.409	3.301	4.119	4.949

Processos cíveis

Referem-se às ações que discutem, principalmente, cobranças de Proprietários de apartamentos sobre vendas, danos morais, indenizações por atrasos nas chaves, falhas na entrega de imóveis e discussões de cláusulas contratuais.

Processos tributários

As reclamações tributárias referem-se substancialmente a reclamações junto à prefeitura municipal de São Paulo – SP.

Processos trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos, pretendidos por ex-empregados da Companhia e prestadores de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	46	112
Provisões constituídas durante o exercício	3.255	5.050
Pagamentos realizados	-	(213)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.301	4.949
Provisões constituídas durante o exercício	108	329
Pagamentos realizados	-	(1.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	3.409	4.119

Os processos cuja probabilidade de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

	Valores 31/12/2023	Valores 31/12/2022	Quantidade de processos 31/12/2023	Quantidade de processos 31/12/2022
Processos cíveis	909	5.636	20	27
Processos tributários	29	-	1	-
Processos trabalhistas	17.728	10.236	51	32
Total	18.666	15.872	56	59

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram reconhecidos depósitos judiciais na rubrica de "Outros ativos" no montante de R$ 7.036 (R$ 0 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

continua

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 52F4-A052-D466-095E.

Documento assinado e certificado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. A autenticidade pode ser conferida ao lado.

ICP Brasil

A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 15/03/2024

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal do Jornal O Dia SP.

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP. Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 52F4-A052-D466-095E.

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

b) Provisões diversas

A seguir está demonstrada a abertura da rubrica nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para garantia	10.025	11.165	32.310	22.260
Provisão para distratos	-	-	3.114	576
Provisão de ITBI	-	-	13.593	-
Outras	-	2	-	2
Total	**10.025**	**11.167**	**49.017**	**22.838**
Circulante	7.177	797	31.966	9.067
Não circulante	**2.848**	**10.370**	**17.051**	**13.771**

A movimentação das provisões diversas pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**12.012**	**17.645**
Pagamentos realizados	(845)	5.193
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**11.167**	**22.838**
Pagamentos realizados	(1.142)	26.179
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**10.025**	**49.017**

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empresas tributadas pelo lucro presumido - RET		
Imposto de renda e contribuição social	13.721	8.085
PIS e Cofins	14.967	8.700
Total	**28.688**	**16.885**
Circulante	20.671	11.714
Não circulante	**7.817**	**5.171**

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal - SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de dezembro de 2024 e estão consistentes com a expectativa das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

A controladora opera pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros. As controladas são tributadas pelo lucro presumido.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	268.554	133.579	324.537	165.321
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de equivalência patrimonial	(370.462)	(212.583)	473	464
Base de cálculo	**(101.908)**	**(78.904)**	**325.010**	**166.785**
(x) Aplicação de alíquotas de IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%
Encargos (créditos) nominal	**(34.649)**	**(26.827)**	**110.503**	**56.707**
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo consumo da alíquota (RET)	34.649	26.827	(62.880)	(22.952)
Total dos impostos	-	-	**47.623**	**33.755**
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	-	-	(41.947)	(29.985)
(±) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	(5.676)	(3.770)
Total	-	-	**(47.623)**	**(33.755)**

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, por não possuir projeções de lucros fiscais futuros que justificassem tal reconhecimento, portanto, não espera que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos em registros contábeis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante é de R$ 650.561 (R$ 412.217 em 31 de dezembro de 2022).

19. Outros débitos com terceiros e SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são acordos entre a Companhia e suas controladas (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 resultados pelas vendas de unidades imobiliárias, líquidos de impostos e comissões, ao término das obras.

O saldo de sócios participantes possui a seguinte composição:

Sócio participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	-	-	547	467
Silva Sulzr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	-	-	13.329	8.966
Gamepoint Brasil Rural Ltda. - ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,5%	-	-	10	10
Gleenpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	-	-	244	244
Greenpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	-	-	54	54
SEI Incorporação e Participações Ltda.	MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	38,38%	-	-	-	25.553
Subtotal					**14.184**	**35.294**
Aquisição de participação em SPEs			2.625	-	2.625	-
Total			**2.625**	-	**16.809**	**35.294**
Não circulante			**2.625**	-	**16.809**	**35.294**

A movimentação desses saldos está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2022	Reclassificação	Resultado (Nota nº26)	Saldo em 31/12/2023
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	467	-	80	547
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.966	-	4.363	13.329
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	-	54
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	25.553	(25.553)	-	-
Não circulante	**35.294**	**(25.553)**	-	**14.184**

20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Conforme aprovado a NBC TG 47 (IFRS 15) - "Receitas de Contratos com Clientes" e as orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido que corresponde à evolução da obra, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	3.164.530	2.272.809
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.715.006)	(1.768.962)
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	**1.449.524**	**503.847**
(ii) Receita de indenização por distratos	**(1.612)**	**361**
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	(56.262)	(7.270)
Ajuste em contas a receber de clientes	55.839	6.507
Receita (reversão) de indenização por distratos	1.612	381
= Provisão para distratos (passivo)	**(1.611)**	**(382)**
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.960.295	1.463.679
(b) Custos de construção incorridos	(1.036.485)	(1.143.285)
(c) Demais custos de construção	444	659
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	**924.254**	**320.053**
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	**52,86%**	**78,07%**
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	944.261	1.200.232
(b) Custos de construção incorridos	(478.111)	(628.830)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	**465.140**	**571.402**
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	**525.570**	**182.894**

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis e conforme o resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

a) Compromissos com aquisição de terrenos

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos que possuem condições resolutivas e/ou suspensivas. O registro contábil desses terrenos, em estoque somente é efetuado após superadas as referidas cláusulas e com a emissão da escritura definitiva.

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social da Companhia era de R$ 176.299 (R$ 188.231 líquido do custo de emissão de ações), e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 197.256 ações ordinárias encontram-se em circulação.

A distribuição das ações entre os acionistas está demonstrada a seguir:

	Quantidade de ações	%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	46.435	34%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff	30.360	15%
Rodrigo Uchoa Luna	44.749	22%
Ações em tesouraria	6.000	3%
Outros	54.712	27%
Total	**204.256**	**100%**

Conforme ata da Reunião de Conselho de Administração, realizada em 25 de março de 2022, foi deliberado o aumento de capital no valor de R$ 75.000, dentro do limite do capital autorizado, mediante a capitalização de parcela dos valores disponíveis na conta de reserva de lucros e sem emissão de novas ações.

Após o aumento de capital social ocorrido, a Companhia ainda está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais).

Gastos com emissão de ações

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos coordenadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Os gastos incorridos correspondem aos gastos com auditores, consultores totalizaram R$ 6.947 e foram contabilizados no patrimônio líquido como conta redutora do capital social, conforme preconiza a norma contábil NBC TG 08 (R1) Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. A oferta pública de ações teve seu encerramento em 19 de outubro de 2020.

b) Ações em tesouraria

Programa de recompra de ações

Em reunião realizada em 14 de setembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Recompra de Ações de sua própria emissão, com início em 21 de setembro de 2021 e previsão inicial de término em 13 de março de 2023. O limite de ações que poderiam ser adquiridas pela Companhia eram 6.000 (seis milhões) de ações ordinárias, que representam, aproximadamente 9,33% do total de ações da Companhia em circulação no mercado. Em junho de 2022, a Companhia concluiu referido programa de recompra, tendo adquirido totalidade das 6.000 (seis milhões) de ações ordinárias previstas no programa. As ações adquiridas no âmbito do Programa de Recompra de Ações poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou serem utilizadas para atender a transferência de ações aos beneficiários do Plano de Ações (comentado no item (f), abaixo).

A seguir demonstramos a movimentação das ações em tesouraria no exercício:

	Quantidade	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.350	8.175
Aquisição de ações - Programa de recompra	3.650	11.009
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**6.000**	**19.184**
Custo médio de aquisição das ações em tesouraria (R$ por ação)		3,21
Preço unitário das ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2023 (*)		11,66
Valor de mercado das ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2023		70.050

(*) Valor das ações com base na cotação de fechamento de 31 de dezembro de 2023.

c) Transação entre sócios

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R$ 14.547 em 31 de dezembro de 2023 e 2022 refere-se a contraprestações por transações realizadas entre sócios para aquisição e venda de participações adicionais em sociedades anteriormente controladas pela Companhia.

A composição das operações que geraram respectivo saldo está demonstrada no quadro a seguir:

	Controladora e consolidado
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.254
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.902
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.673
Plano Cirqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	957
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	457
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	617
Plano Cumbrú Empreendimentos Imobiliários Ltda.	327
Plano Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	209
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	112
Plano Goiaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	148
Plano Cidreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142
Roby Administração de Imóveis Ltda.	(296)
Outros	530
Total	**14.547**

d) Destinações do resultado do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e conforme previsão estatutária, quando aplicável, terá a seguinte destinação:

- 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; e
- Do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da Reserva Legal e pela eventual constituição da Reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será assegurado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício atribuído aos acionistas da controladora	268.554	133.673
Constituição de reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva legal	**13.428**	**6.684**
(a) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório	255.126	126.995
Dividendo mínimo obrigatório - %	25%	25%
(-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar (i)	**63.782**	**31.749**
(=) Lucro destinado a reserva de lucros	**191.344**	**95.246**
(-) Lucros adicionais aprovados em 15/01/2024 (ii)	**36.218**	-
(=) Lucro destinado a reserva de lucros após dividendos adicionais aprovados	**155.126**	

(i) Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2023, foi aprovado o pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios, no montante total de R$ 31.749 referente ao lucro líquido apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os quais foram pagos aos acionistas em maio de 2023.

(ii) Conforme Nota Explicativa nº 31 de eventos subsequentes.

e) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

O Lucro diluído é calculado conforme os mesmos critérios mencionados em relação ao Lucro básico por ação, porém, considera os instrumentos patrimoniais que possam ter efeito diluidor do capital.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e quantidade de ações no cálculo dos lucros básico e diluído por ação para cada um dos exercícios apresentados nas demonstrações de resultado, considerando o desdobramento de ações para todos os exercícios apresentados de forma retrospectiva, se houver (conforme requerido pela norma NBC TG 41/Deliberação CVM nº 636/2010):

Básico

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	268.554	133.679
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	198.256	198.931
Lucro básico por ação, expresso em reais	**1,3546**	**0,6720**

Diluído

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	258.554	133.679
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (em milhares) (i)	205.852	206.425
Lucro diluído por ação, expresso em reais	**1,3047**	**0,6476**

(i) Os efeitos diluidores considerados no cálculo do Lucro por ação diluído se referem aos impactos do Primeiro programa de outorga de opção de compra de ações, comentados no item (f) abaixo, bem como pelas movimentações do programa de recompra de ações, comentadas no item (b) precedente.

f) Primeiro programa de outorga de opção de compra de ações

1º Programa de opção de compra de ações

Em assembleia geral extraordinária realizada em 27 de abril de 2021, foi aprovado o Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Plano"), na forma do Artigo 168, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações e Artigo 9 do Estatuto Social. Este Plano é administrado por um Comitê de 03 (três) membros, designados pelo Conselho de Administração da Companhia.

O Comitê poderá, periodicamente, criar Programas de Opção de Compra de Ações ("Programa"), onde serão definidas as pessoas às quais serão concedidas as opções de compra, o número de ações que terão direito de adquirir com o exercício da opção, o preço de subscrição/compra, o índice de correção do preço desde a data de sua fixação até a data de exercício da opção e das parcelas até o efetivo pagamento, a forma de pagamento das ações, o prazo máximo para o exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção e disposições sobre penalidades. O Comitê poderá, a qualquer tempo, alterar o índice de correção e prorrogar (mas não antecipar) o prazo final para o exercício da opção do Programa em vigência. Todas essas disposições deverão constar dos contratos a serem firmados entre a Companhia e os beneficiários do Programa.

Os administradores e empregados em posição de comando da Companhia e de suas controladas estão habilitados a participar do Plano. O Comitê escolherá, para cada Programa, aqueles que farão jus à outorga das opções.

As opções de aquisição de ações a serem exercidas, nos termos do Plano ("Ações"), representarão, nos programas de opção de compra de ações a serem aprovados a partir do presente Plano, o máximo de 5% (cinco por cento) das ações de emissão da Companhia então existentes. Uma vez exercida a opção pelos interessados, poderão ser exercidas opções de compra de Ações mantidas em Tesouraria, ou Ações que serão objeto de emissão através de aumento do capital social da Companhia. Os acionistas, nos termos do que dispõe o Art. 171, § 3º, da Lei nº 6.404/76, não terão preferência no recebimento ou exercício da opção de compra de Ações relacionada ao Plano.

Em 30 de junho de 2021, o Comitê de Administração do Plano de Opção de Compra de Ações ("Comitê") decidiu fixar todos os elementos, observados os parâmetros do Plano de Opção de Compra de Ações aprovado pela AGE de 27 de abril de 2021, do 1º (Primeiro) Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia ("Programa"), esclarecendo também as condições deste, bem como seus beneficiários.

Em 16 de agosto de 2021 foram assinados os contratos de aquisição mediante exercício de opção de compra de ações do 1º programa com os beneficiários (administradores e empregados, aprovados pelo Comitê), pelos quais outorgou-se o direito de adquirir ações ordinárias do capital social da Companhia, após períodos que variam entre 03 e 05 anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de 4 e 6 anos da data da outorga.

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que ele é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

As movimentações das opções em circulação, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados, estão apresentadas a seguir:

Plano de opção de ações

	Controladora e consolidado	
	Número de opções	Preço médio ponderado
Em 31 de dezembro de 2022	7.496.300	R$ 1,02
Outorgadas, durante o exercício	90.000	
Em 31 de dezembro de 2023	7.586.300	R$ 1,02

Critérios de mensuração do valor justo

O modelo utilizado para precificação do valor justo das opções de compra de ações foi Black-Scholes. Na determinação do valor justo das opções das ações no âmbito do Plano de Opção, foram utilizadas as premissas a seguir, apresentadas para cada data de aquisição (vesting date), ou seja, para as opções de ações com direito a ser adquirido em 17 de maio de 2024 e 17 de maio de 2026.

	17/05/2024	17/05/2026	Total
Quantidade de opções de ações	4.559.800	3.196.500	7.756.300
Preço médio da ação PLPL3	R$ 4,08	R$ 4,04	R$ 4,06
Preço de exercício	R$ 7,51	R$ 7,93	R$ 7,72
Volatilidade esperada do preço da ação (i)	47,59%	46,71%	47,24%
Prazo de vida da opção (anos)	2,76	4,76	3,55
Período remanescente (anos)	2,60	4,60	3,43
Dividendos esperados (ii)	0,00%	0,00%	0,00%
Taxa de juros livre de risco	9,20%	9,91%	9,56%
Valor justo unitário das opções	R$ 3,78	R$ 1,36	R$ 1,01

(i) A volatilidade esperada do Plano de Opção foi calculada com base no desvio padrão da variação do preço unitário diário de ações de companhias concorrentes para os primeiros 4 e 5 anos de negociação até a data vesting date, considerando que a Companhia não possui histórico de negociação de suas ações no mercado para tempo correspondente à maturidade das opções de ações outorgadas; e

(ii) Os beneficiários terão jus aos dividendos distribuídos da data da outorga até a data de exercício da opção, que serão deduzidos do preço de exercício. Portanto, o dividend yield do modelo é 0, sendo que o preço de exercício contém a respectiva desta redução por dividendos.

Se qualquer titular da opção vier a ser desligado da Companhia em virtude de rescisão de contrato de trabalho, aposentadoria, destituição, substituição ou não reeleição para cargo administrativo, a opção outorgada extinguir-se-á na data do respectivo desligamento.

Em 31 de dezembro de 2023 o efeito reconhecido foi R$ 2.159, e foi registrado no grupo de "Outras despesas" da rubrica "Despesas administrativas" (R$ 2.077 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está apresentada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Venda de imóveis	2.193.132	1.579.490
Serviços prestados	2.452	1.055
Reversão (provisão) para distrato	(76.831)	2.537
Receita de indenização por distrato	2.470	(241)
Ajuste a valor presente	(5.574)	(6.882)
Impostos sobre vendas e serviços	(45.794)	(31.759)
Receita líquida operacional	**2.072.023**	**1.492.205**

23. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos	(1.375.239)	(1.029.505)
Provisão para distratos	49.913	(1.536)
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 9)	(41.470)	(31.243)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	**(1.366.787)**	**(1.062.284)**

24. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Marketing, propaganda e comunicação	(2.787)	(1.540)	(56.578)	(42.675)
Legais e cartórios	-	-	(12.153)	(7.198)
Stands de vendas	377	36	(29.881)	(16.176)
Despesas com terrenos devolvidos	(253)	-	(2.592)	(259)
Despesas com pessoal	(3.504)	(2.289)	(10.843)	(5.304)
Despesas com vendas (i)	-	-	(92.845)	(83.404)
Serviços prestados	(535)	(567)	(4.064)	(2.758)
Outras despesas	(3)	-	(71)	(155)
Despesas comerciais	**(6.195)**	**(4.653)**	**(235.179)**	**(158.100)**

(i) Inclui a provisão do ITBI a pagar.

25. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com pessoal	(42.570)	(33.958)	(44.805)	(36.912)
Serviços prestados	(17.474)	(12.223)	(26.485)	(24.813)
Garantias sobre contratos da construção	(128)	(1.464)	(123)	(1.455)
Remuneração de administradores	(13.345)	(11.108)	(11.597)	(10.101)
Utilidades e serviços	(2.534)	(5.036)	(10.488)	(7.541)
Depreciação e amortização	(3.799)	(3.601)	(5.009)	(4.172)
Outras despesas	(3.369)	(1.102)	(5.265)	(1.920)
Despesas administrativas	**(83.219)**	**(65.571)**	**(116.120)**	**(89.122)**

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Resultado de SCPs	-	-	(4.443)	(2.329)
Indenizações a terceiros	-	-	-	-
Reversão (constituição) de provisão para contingências	(188)	(3.255)	630	(4.807)
Reversão (constituição) Perdas estimadas com crédito	-	-	(22.576)	(12.730)
Outras receitas (despesas)	(1.562)	(24)	(2.722)	(5)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	**(1.750)**	**(3.289)**	**(29.014)**	**(20.302)**

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	13.261	10.877	20.788	26.173
Multa e juros recebidos	-	-	903	394
Descontos obtidos	2	10	248	31
Outras receitas financeiras	665	397	15.130	4.214
Total	**13.929**	**11.287**	**36.409**	**30.812**
Despesas financeiras				
Comissões, impostos e taxas bancárias	(1.056)	(1.058)	(1.177)	(1.100)
Juros e multas passivos	(23.364)	(14.567)	(29.319)	(21.109)
Variações monetárias passivas	(270)	(953)	(2.388)	(2.176)
Total	**(24.690)**	**(16.578)**	**(32.884)**	**(24.364)**
Receitas (despesas) financeiras, líquidas Total	**(10.761)**	**(5.291)**	**4.605**	**4.448**

28. Seguros

A Administração da Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e a relevância dos montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

Em 31 de dezembro de 2023, as coberturas totais da seguro contratadas eram R$ 3.430.416 (R$ 2.779.348 em 31 de dezembro de 2022), e referem-se a riscos de obra, principalmente, a cobertura de riscos civis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro D&O para cobertura de despesas Processuais e Honorários Advocatícios com cobertura de R$ 30.000 em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão do risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, debêntures a pagar detalhados na Nota Explicativa nº 12 deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participação de acionistas não controladores).

A Companhia e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		
	31/12/2023	31/12/2022	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	3.890	286	Custo amortizado
Aplicações financeiras sem restrições	66.017	130.692	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	717	Custo amortizado
Partes relacionadas	31.129	169.345	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(3.869)	(631)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(24.031)	(9.110)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(122.686)	(81.849)	Custo amortizado
Debêntures	-	(36.309)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(54.849)	(324.825)	Custo amortizado

	Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	127.407	92.278	Custo amortizado
Aplicações financeiras sem restrições	164.821	244.513	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras com restrições	113.216	85.795	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	570.376	360.630	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(40.447)	(45.201)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(26.093)	(9.496)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(507.855)	(398.477)	Custo amortizado
Debêntures	-	(36.309)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(30.672)	(6.415)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(16.809)	(35.294)	Valor justo por meio do resultado
Créditos a pagar por aquisição de imóveis	(511.552)	(456.227)	Valor justo por meio do resultado / Custo amortizado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Estes riscos incluem risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para tais, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

i) Gestão do risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade de preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, levando a venda por um preço ou tempo menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamento aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros, e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração analisa análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem incerteza quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia associados, à receita apropriada. Exemplos: (i) atrasos no pagamento dos contratos; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, provisão para perda é provisionada. O montante a ser reputado na provisão para distratos é o valor que o imóvel será recuperado pela Companhia, que deverá ser mantido protegido por saldos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

Inadimplemento do pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;

iii) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais pois não possuem transações em moeda estrangeira.

iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações nas taxas de juros, índices de preços inflação e outras variáveis que incidem sobre seus instrumentos financeiros.

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M e IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGP-M divulgada pelo Banco Central do Brasil (Relatório Focus) de 5 de fevereiro de 2024.

A Companhia considerou estas variações para o cenário provável. Foram calculados cenários prováveis e deteriorados de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, conforme que a Companhia utiliza em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às premissas apontadas acima, ou seja, a melhor taxa que o Banco Central do Brasil tem para as respectivas.

Conforme requerido pela NBC TG 40 (R3), a Administração entende que as taxas atuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2024.

Indexadores com exposição

	Projeção de cenários 2024				
Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,25%	6,38%	8,50%	10,63%	12,75%
INCC	1,85%	2,46%	3,70%	4,77%	4,36%
TR	0,26%	0,30%	0,53%	0,66%	0,79%
IGP-M	2,00%	2,87%	3,90%	4,98%	5,29%
IPCA	1,96%	2,87%	3,86%	4,35%	5,84%

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 82F4-A05D-D466-695E.

A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 15/03/2024

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal do Jornal O Dia SP.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil

ICP Brasil

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP. Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 82F4-A05D-D466-695E.

continuação

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Ativos e passivos líquidos por indexador

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 31/12/2023	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	Consolidado Sem indexador
Caixa e bancos	122.977	-	-	-	-	-	122.977
Aplicações financeiras	292.473	291.423	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	712.184	-	204.589	-	-	129.350	378.245
Total de ativos com riscos financeiros	**1.137.595**	**292.423**	**204.589**	-	-	**120.950**	**506.657**
Empréstimos e financiamentos	(387.535)	(122.626)	-	(264.909)	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(25.080)	-	-	-	(25.080)	-	-
Fornecedores	(43.447)	-	-	-	-	-	(43.447)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(614.522)	-	(210.191)	-	-	(378.507)	(13.824)
Total de passivos com riscos financeiros	**(1.070.584)**	**(122.686)**	**(210.191)**	**(264.049)**	**(25.080)**	**(378.507)**	**(61.271)**
Total líquido	**67.015**	**174.737**	**(13.622)**	**(264.849,00)**	**(25.080)**	**(249.557)**	**445.386**

(*) Saldo bruto, sem considerar provisões para perdas, provisões para distratos e ajuste a valor presente.

A Administração está atenta aos eventos externos macroeconômicos que possam causar perdas nas exposições demonstradas, para adotar medidas que mitiguem os riscos inerentes.

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

						Consolidado
Ativos e passivos líquidos	**Saldo em 31/12/2023**	**Queda de 50%**	**Queda de 25%**	**Cenário Provável**	**Aumento de 25%**	**Aumento de 50%**
CDI	174.737	7.427	11.140	14.853	18.566	22.280
INCC	(13.622)	(225)	(300)	(454)	(583)	(675)
TR	(264.849)	(666)	(999)	(1.332)	(1.665)	(1.998)
IGPM	(25.080)	(501)	(751)	(1.002)	(1.251)	(1.502)
IPCA	(249.557)	(4.911)	(7.412)	(9.882)	(12.353)	(14.823)
Sem indexador	431.375	-	-	-	-	-
Total	**53.004**	**1.094**	**1.641**	**2.188**	**2.735**	**3.262**

v) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de realização de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de 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.

A dívida líquida da Companhia está apresentada a seguir:

		31/12/2023
	Controladora	**Consolidado**
Dívida total (empréstimos e financiamentos) (i)	(122.626)	(387.535)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	93.139	312.803
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	113.228
Total	**(29.487)**	**38.501**

		31/12/2022
	Controladora	**Consolidado**
Dívida total (empréstimos e financiamentos) (i)	(117.881)	(532.806)
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações sem restrições	140.108	254.789
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	85.794
Total	**22.227**	**(192.223)**

(i) Não considera saldos de arrendamentos a pagar.

A Companhia projeta o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações, procedendo às amortizações de juros contratuais e os vencimentos das obrigações:

Instrumento	Controladora – 31/12/2023 Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Consolidado – 31/12/2023 Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	122.686	-	122.686	134.703	252.832	387.535
Fornecedores	3.869	-	3.869	43.447	-	43.447
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	203.265	411.257	614.522
Outros débitos com parceiros – SCPs	-	-	-	-	14.184	14.184
Total	**126.555**	-	**126.555**	**384.046**	**680.882**	**1.062.513**

Instrumento	Controladora – 31/12/2022 Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Consolidado – 31/12/2022 Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	81.545	-	81.545	82.140	414.330	496.470
Debêntures	36.336	-	36.336	36.336	-	36.336
Fornecedores	831	-	831	46.261	-	46.261
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	145.004	311.223	456.227
Outros débitos com parceiros – SCPs	-	-	-	-	35.294	35.294
Total	**118.712**	-	**118.712**	**308.761**	**750.847**	**1.069.588**

d) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber. Não obstante, em 2.023 foram efetuadas vendas no âmbito do Programa Pode Entrar da Prefeitura Municipal de São Paulo, que totalizaram R$692.000, considerando a venda líquida total da companhia, no ano de 2.023, de R$3.071.000, a venda do Pode Entrar representou 22,5% do total. Esta venda será reconhecida no resultado no decorrer dos dois anos posteriores à contratação.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 dezembro de 2023 e 2022, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

Os saldos de debêntures a pagar, caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, são indexados ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o saldo a pagar em imóveis são considerados coincidentes com o saldo contábil, tendo em vista as atualizações monetárias, conforme atenção da Administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia do valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

• **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

• **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

• **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

30. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as transações que não representaram desembolso de caixa nas atividades de investimentos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Juros capitalizados nos estoques	-	-	30.391	47.776
Remensuração de arrendamentos e novos contratos	21.510	5.474	22.327	5.902
Compensação de dividendos distribuídos e contas correntes ou mútuos	485.495	354.943	-	-
Dividendos propostos	83.792	31.719	83.982	31.719
Total	**590.937**	**389.886**	**119.740**	**83.457**

31. Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro de 2024, a Companhia aprovou, em reunião do Conselho de Administração realizada na mesma data, a distribuição de dividendos intercalares no montante total de R$ 100.000 (cem milhões de reais) à razão de R$ 0,504398... por ação ordinária de emissão da Companhia, à conta da reserva de lucros acumulados apurados com base no balanço trimestral datado de 30 de setembro de 2023, conforme Informações Trimestrais do 3º trimestre de 2023.

Referidos dividendos declarados serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, devendo ser deduzidos do montante que for destinado à distribuição de dividendos pela Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

O pagamento dos dividendos intercalares foi realizado no dia 06 de fevereiro de 2024, em moeda corrente nacional, sem correção monetária.

A DIRETORIA

CONTADOR: Ricardo Calderon - CRC 1 SP 115.847/O-8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores, Conselheiros e Acionistas da
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1 e 3.14, as demonstrações financeiras individuais e 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 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, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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.

1. Reconhecimento da receita de incorporação imobiliária e provisão para distratos

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes aos empreendimentos em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC" – percentagem of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado também na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem o uso de estimativas, sobre os custos orçados e a apuração apropriada dos custos incorridos nos empreendimentos para mensuração da evolução das obras por meio da aplicação do cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção, bem como a mensuração dos custos incorridos, podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e dem afins neste setor de incorporações imobiliárias e na avaliação de performance, uma vez que quaisquer mudanças no orçamento das obras ou erro na mensuração do custo incorrido e, respectivamente nas margens, como o não cumprimento das obrigações de performance (caso não identificadas tempestivamente), podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com as normativas de auditoria e, novamente, significativo para a nossa auditoria, sendo em vista o volume de transações, a complexidade envolvida para mensuração dos custos incorridos e seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos, além outras métricas que poderiam sofrer alterações até o final da obra.

Adicionalmente, quando da ocorrência de rescisões contratuais ("distratos"), as receitas, os custos e as despesas que haviam sido anteriormente reconhecidos, são revertidos (de acordo com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018), já para unidades imobiliárias vendidas, para as quais existe risco de incerteza de entradas de fluxo de caixa, mas ainda sem o efetivo distrato, a Companhia e suas controladas constituem provisão para distratos. Dessa forma, a Companhia e suas controladas, através de análises internas, com base no julgamento de sua administração, adotam critérios e premissas para identificar e mapear os riscos de incerteza de fluxos de caixa desses contratos, os quais estão são qualificados para reconhecimento contábil de provisão para distratos.

Em decorrência da relevância do ciclo de vendas, quaisquer alterações no julgamento e premissas relacionadas à provisão para distrato pode ocasionar impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Com referência ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle efetuados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, análises dos orçamentos aprovados pela administração e confronto com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** análise das estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do Percentagem of Completion (POC) apurado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspeção de contratos de vendas, testes de recebimentos subsequentes e recálculo da atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testes de documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** envolvimento de especialistas em engenharia para a verificação da razoabilidade dos procedimentos realizados pela Companhia referente aos processos de orçamento e gestão de obras, por meio do entendimento sobre os processos orçamentários, quanto à capacidade de concepção do orçamento das obras, além do controle, monitoramento, gestão e atualização dos orçamentos dos empreendimentos; **(h)** inspeção física de obras, em base amostral, para entendimento dos estágios físicos e financeiros apresentados nos controles do departamento de engenharia da Companhia; e **(i)** análise os controles existentes para mensuração dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

No que se refere aos testes e procedimentos relativos à provisão para distratos, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para avaliação do risco de estudo de fluxo de caixa e qualificação do contrato com o cliente para provisão para distratos; **(b)** análise das premissas e critérios para qualificação do contrato do cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; **(c)** teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados; **(d)** em base amostral, realizamos testes de integridade da carteira de clientes, avaliando os dados utilizados pela mensuração e registro da provisão para distratos por meio de exame documental dos itens selecionados; **(e)** procedemos com análise comparativa e revisão analítica da provisão constituída no ano anterior versus rescisões contratuais efetivadas no ano corrente; **(f)** recálculo do modelo utilizado pela administração para mensurar a provisão para distratos e desenvolvimento de expectativa independente, corroborando com o saldo provisionado pela administração.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são aceitáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para apurar o resultado de incorporação imobiliária e a provisão para distrato, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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 e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e 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 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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. 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 a não mais se manter em continuidade operacional;

• avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

• 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 governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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 alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2024

Grant Thornton

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP 025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Correia Abib
CT CRC 1SP 225.177/O-1

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 22FA-A052-D466-095E.

A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 15/03/2024

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 22FA-A052-D466-095E.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/82F4-A052-D466-095E ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 82F4-A052-D466-095E

Hash do Documento

89B0CCF4B0B39AF5E569430C4C75714FB544B468CF953CEB33E80018FBEE0B86

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/03/2024 é(são) :

☑ JORNAL O DIA SP (Signatário - ODIASP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA) - 091.260.448-46 em 15/03/2024 00:09 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - O DIA DE SP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA - 39.732.792/0001-24

FBS CONSTRUÇÃO CIVIL E PAVIMENTAÇÃO S.A.

CNPJ 66.306.555/0001-03 | NIRE 35.300.471.121

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE MARÇO DE 2024

[illegible]

MOINHO PROGRESSO S.A.

CNPJ N. 60.866.686/0001-19

Assembleia Geral Ordinária a realizar-se no dia 8 de abril de 2024

[illegible] São Paulo, 23/03/2024. **Yung Chu Ching** - Presidente do Conselho de Administração. (23-26-27)

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

[illegible] **RODRIGO UCHOA LUNA** - Presidente do Conselho de Administração.

TRONOX PIGMENTOS DO BRASIL S.A.

Companhia Aberta

EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

[illegible]

[illegible]

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 8ACC-864D-D8AB-E892.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Izisign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/9ACC-864D-D8AB-E692 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 9ACC-864D-D8AB-E692

Hash do Documento

BC2499823F585CC6A917ADC28C7720E284D8F3271E38DB48710F3F773E91385A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/03/2024 é(são) :

☑ JORNAL O DIA SP (Signatário - ODIASP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA) - 091.260.448-46 em 23/03/2024 07:15 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - O DIA DE SP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA - 39.732.792/0001-24

AGRO REUNIDAS S/A

CNPJ/MF nº 29.538.256/0001-41 - NIRE 35.300.503.114

AVISO AOS ACIONISTAS

Agro Reunidas S/A, comunica que se achará à disposição dos Acionistas, na sede da Companhia, localizada na Avenida Tiradentes, 888, Centro, Matão/SP, CEP 15.990-185, os documentos a que se refere o artigo 133 da Lei nº 6.404/76, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2023. Matão, 26/03/2024. **Cleber Baldan - Presidente do Conselho de Administração** - CN 27.240

TRANSPIA TRANSPORTES BALDAN S/A

CNPJ/MF nº 05.529.955/0001-26 - NIRE 35.300.111.760-0

AVISO AOS ACIONISTAS

Transpia Transportes Baldan S/A, comunica que se achará à disposição dos Acionistas, na sede da Companhia, localizada na Avenida Tiradentes, 888, Centro, Matão/SP, CEP 15.990-185, os documentos a que se refere o artigo 133 da Lei nº 6.404/76, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2023. Matão, 26/03/2024. **Walter Baldan Filho - Diretor** - CN 27.241

BALDAN IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS S.A.

CNPJ/MF nº 50.311.349/0041-49 - NIRE 35.300.006.282

AVISO AOS ACIONISTAS

Baldan Implementos Agrícolas S/A, comunica que se achará à disposição dos Acionistas, na sede da Companhia, localizada na Avenida Baldan, nº 1500, Bloco 1 CEP 15.990-000, os documentos a que se refere o artigo 133 da Lei nº 6.404/76, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2023. Matão, 26/03/2024. **Walter Baldan Filho - Presidente do Conselho de Administração** - CN 27.239

Grupo SBF S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 13.157.405/0001-11 - NIRE 35.300.393.456

Edital de Convocação - Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

Em função do atraso de 2021, 2022 e os primeiros trimestres do Grupo SBF S.A. ("Companhia" ou "Grupo SBF") e de medidas, **de razão estritamente digital**, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a ser realizada no dia 26 de abril de 2024, às 09:00h, por meio de plataforma Teleconferência ("Plataforma"), de acordo com os procedimentos descritos no Manual de Participação e Proposta de Administração da Companhia ("AGO" e "Manual", respectivamente), a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **Em razão de Assembleia Geral Particular**: (i) a retenção de certas dívidas relacionadas, bem como exercer, discutir e valer as diversas opções, garantias da Companhia, exercendo todos os direitos de Administração e do Acionista não Fundadores Independentes, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; (ii) e declaração de dividendo da Companhia relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e, até que de Assembleia Geral Extraordinária; (ii) a alteração para redação do Estatuto Social da Companhia; (a) para que o capital social da Companhia, refletindo os montantes mantidos de capital que foi aprovado pelo Conselho de Administração dentro do limite de capital autorizado da Companhia; e (b) alterar o endereço da sede da Companhia, que passará a ficar localizada na Avenida Brasília Ruth Cardoso, Edifício Eleman, nº 7.221, 3º andar, São Paulo, Pinheiros, CEP 05425-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Observado a adoção **da modalidade estritamente digital**, os acionistas poderão participar e votar na AGE a distância por meio (i) do envio de boletim de voto a distância (conforme indicado no item III.1 abaixo); ou (ii) do sistema eletrônico disponível no caso no item III.2 abaixo). **Maiores informações sobre participação na AGOE poderão ser obtidas no Manual. Informações Gerais: (i) Documentos à disposição dos Acionistas.** Nos termos do artigo 133, 3º, do artigo 133 e artigo 135, §3º da Lei das Sociedades por Ações, encontram-se à disposição dos acionistas, na sede social da Companhia, na página de relação com Investidores da Companhia (ri.gruposbf.com.br), no site da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (**B3**) (www.b3.com.br), os seguintes documentos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022: (a) relatório da administração; (b) demonstrações financeiras e (c) parecer dos auditores independentes da Companhia. Ainda, estão disponíveis nos mesmos endereços os demais informações e documentos pertinentes às matérias a serem examinadas e deliberadas na AGOE, inclusive este Edital, o Manual, o Voto a Distância, bem como as propostas da Administração. Bem como, apenas exigidos pela Resolução CVM 81, **(ii) Participação dos Acionistas na AGOE.** Conforme acima exposto, em 26 de março de 2024, a Companhia publicou o Edital de Convocação da AGOE, bem como o Manual, que contém informações sobre a participação na AGOE, incluindo sobre o envio de boletim de voto a distância e o cadastramento para participação na AGOE por meio da Plataforma. Nos termos do artigo 21-C, §3º, da Resolução CVM 81, o acionista poderá optar por participar da AGOE exclusivamente digital, de forma que os acionistas poderão participar da AGOE, **(iii) Boletim de voto a distância.** A Companhia adotará o sistema de participação a distância, permitindo que seus acionistas enviem boletins de voto a distância ("Boletins") por meio de instituições do Conglomerado, dos respectivos agentes de custódia escriturador da Companhia, conforme orientações constantes no Manual e, em todos os casos, deverão ser enviados por e-mail, os seus Boletins serão recebidos **até 10 de abril de 2024**, conforme previsto no Manual. **(iv) Fóruns de Interação.** A Companhia acredita ser de grande relevância a presença de seus acionistas participando da AGOE ao acompanhar a Plataforma, desde que devidamente as orientações abaixo descritas. **Sem prejuízo do quanto previsto neste Edital, as informações detalhadas relativas à participação na AGOE por meio do sistema eletrônico estão disponíveis no Manual.** Para participarem da AGOE, os acionistas deverão se credenciar na Plataforma, nos termos previstos no Manual, **até o dia 24 de abril de 2024**. Inclusive deverão apresentar toda a documentação necessária listada no item III abaixo e no Manual) para permitir a participação do acionista na AGOE, conforme detalhado no Manual. O descumprimento destes prazos ou realização por meio de acesso ao link https://ccpartners.com.br/ri/sbf2023/ pode acarretar a impossibilidade de acesso aos sistemas da Plataforma. **Os acionistas que não se encontrarem e não realizarem o envio dos documentos necessários no prazo acima referido (ou seja, até o dia 24 de abril de 2024), não poderão participar da AGOE por meio da Plataforma, nos termos do artigo 6º, §1º, da Resolução CVM 81.** Tendo em vista a necessidade de adoção de medidas de segurança na participação a distância, o acionista deverá acessar a Plataforma por meio do link https://ccpartners.com.br/ri/sbf2023/ com a login e senha utilizados no credenciamento, sendo que somente poderão participar da AGOE os acionistas que tiverem previamente comprovado sua titularidade na forma e nas condições apresentadas no Manual, e após tal verificação, os acionistas, ou seus representantes legais, poderão participar da AGOE por meio de videoconferência. **(v) Pedidos de Informações Adicionais.** Os acionistas poderão encaminhar, até 5 dias antes da data da AGOE, pedidos de informações adicionais à Companhia, por meio de correspondência eletrônica para o endereço ri@gruposbf.com.br. **(vi) Informações Adicionais III.1.** Em adição às informações constantes no Manual, os acionistas deverão apresentar, no dia de seu ingresso na Plataforma e até o dia 24 de abril de 2024, cópia de comprovante atualizado da titularidade das ações de emissão da Companhia expedido por instituição financeira prestadora dos serviços de ações escriturais e/ou agente de custódia, contendo o CNPJ; **(a) Pessoas Físicas** documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH, Carteira de Órgão de Classe, ou documento formador oficial passaporte, ou carteira nacional (CIE), CTPS, ou passaporte) do acionista ou de seu representante legal; observado, contudo, que o documento apresentado deverá ser qualquer hipótese, anterior ao início do período de concessão e gozo de validade. E, quando representado por procurador, cópia do documento que comprove os poderes de signatário, outorgados aos termos de 1 (um) ano, que seja (a.1) acionista; (a.2) advogado, (a.3) instituição financeira ou (a.4) administrador da Companhia; **(b) Pessoas Jurídicas** documentação de identificação com foto (RG, RNE, CNH, Carteira de Órgão de Classe válido como identificação oficial para efeitos legais, expedida por órgão autorizado (CIE, CTPS, ou passaporte) do(s) representante(s) legal(is) devidamente habilitado(s) para tanto; e cópia do estatuto ou contrato social consolidado em vigor, comprovando os poderes de representação do acionista; **(c) Fundos de Investimento** documento de identidade com foto (RG, RNE, CNH, Carteira de Órgão de Classe válido como identificação oficial para efeitos legais, expedida por órgão autorizado (CIE, CTPS, ou passaporte) do representante legal daquele administrador ou gestor do fundo, conforme o caso, observada a política de voto do fundo em comento com os documentos societários que comprovem os poderes de representação. **III.2.** A Companhia não se responsabiliza por qualquer erro ou problema operacional ou de conexão que o acionista venha a enfrentar, bem como por qualquer custo que não esteja sob o controle da Companhia e que venha a dificultar ou impossibilitar a participação do acionista na AGOE por meio da Plataforma. **III.3.** Não obstante a possibilidade de participar e votar na AGOE conforme instruções contidas neste Edital e no Manual, a Companhia recomenda aos seus acionistas que utilizem a sua data preferencial ao Boletim para fins de participação na AGOE, evitando que problemas operacionais de arquivamento de instruções ou de conexão à rede mundial de computadores dos acionistas prejudiquem o pleno uso de seu direito de voto na AGOE. Os acionistas interessados em sanar quaisquer dúvidas relativas à participação na AGOE poderão contatar a área de relações com Investidores da Companhia, por meio do e-mail ri@gruposbf.com.br. **Sebastião Bomfim Filho** - Presidente do Conselho de Administração.

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 28.230.276/0001-20 - NIRE 35300459580

Companhia Aberta

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

Os Acionistas da supramencionada **Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("**Plano&Plano**" ou "**Companhia**") e companhia especializada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que se realizarão dia 29 de abril de 2024, às 15h, na sede social da Companhia, localizada na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, 13º andar, Cidade Monções, São Paulo/SP ("**AGOE/2024**"), para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **I. Em Assembleia Geral Ordinária: (i)** tomar as contas dos Administradores da Companhia, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras e o relatório da administração, acompanhados dos relatórios dos auditores independentes e do comitê de auditoria estatutário, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; **(ii)** aprovar a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; **(iii)** aprovar a proposta do Orçamento de Capital para o exercício social de 2024; **(iv)** aprovar o pagamento de participação aos Administradores no lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; **(v)** eleger os membros do Conselho de Administração; relacionada a seguinte sequência: (v.1) eleição em separado de membro do Conselho de Administração previsto no artigo 141, parágrafo 4º, inciso I, da Lei nº 6.404/1976, caso tal modalidade de escolha venha a ser solicitada pelos acionistas que possuam tal prerrogativa; (v.2) fixação do número de membros que comporão o Conselho de Administração, observados os limites previstos na legislação em vigor e no Estatuto Social da Companhia; e (v.3) eleição dos demais membros do Conselho de Administração; **(vi)** fixar a remuneração global anual dos Administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024. **II. Em Assembleia Geral Extraordinária: (i)** Deliberar sobre a alteração do caput da Cláusula 2ª e a consequente alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia; **(ii)** Deliberar sobre a alteração da composição da Diretoria, para (ii.1) exclusão de uma área vaga, e (ii.2) exclusão dos Cargos de Diretor Vice Presidente Executivo e Diretor Comercial, e a consequente alteração do Artigo 19 e 20 do Estatuto Social da Companhia; e **(iii)** Deliberar sobre a consolidação do Estatuto Social da Companhia, a fim de refletir a alteração de seu Artigo 2º, em razão do objeto da realização 2º acima, e a alteração dos seus Artigos 19 e 20, em razão do objeto do deliberado 2.2º acima. Nos termos da Resolução CVM nº 70, de 22 de março de 2022, informamos que o percentual mínimo de participação no capital votante da Companhia necessário à propositura do artigo do voto múltiplo é de 5% (cinco por cento). A requisição do referido percentual para eleição de membros do Conselho de Administração da Companhia deverá ser encaminhada por escrito à Companhia até 48 (quarenta e oito) horas antes da data marcada para a realização da AGOE ou acompanhada, do seja, de 26 de abril de 2024, ou solicitada mediante ao boletim de voto a distância. Os documentos e informações referidos às matérias a serem discutidas na AGOE/2024, ora convocada, encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia, bem como nos websites da Comissão de Valores Mobiliários (**www.cvmgov.br**), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (**www.b3.com.br**) e da Companhia (**www.planoeplanori.com.br**), em conformidade com as disposições da Lei nº 6.404/1976 e da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada em vigor (**"RCVM 81/22"**). A Companhia, nos termos do RCVM 81/22, informa a disponibilidade de Boletim de Voto a Distância, as orientações e procedimentos aplicáveis às regras para participação presencial e/ou via Boletim de Voto a Distância, bem como os dados de conexão, endereço à Assembleia estão detalhados na Proposta da Administração que se encontra disponível aos seus cargos da Companhia, no seu site de relações com investidores (**www.planoeplanori.com.br**), bem como no site da Comissão de Valores Mobiliários (**www.cvm.gov.br**). São Paulo, 26 de março de 2024. **RODRIGO UCHOA LUNA** - Presidente do Conselho de Administração.

MOINHO PROGRESSO S.A.

CNPJ Nº 86.948.468/0001-04

Assembleia Geral Ordinária a realizar-se no dia 6 de abril de 2024

O Conselho de Administração da **Moinho Progresso S.A** convoca os Srs. Acionistas a se reunirem em Assembleia Geral Ordinária em sua sede social à Rua Santa Quitéria nº 171 - 3º andar, na cidade e estado de São Paulo, no dia 6 de abril de 2024, para deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: (a) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (b) Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e a distribuição de dividendos; (c) Fixar o montante da remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024; e (d) Eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia para o mandato unificado de 1 (um) ano. Encontram-se à disposição dos acionistas, na sede social da Companhia, os documentos referentes à ordem do dia acima descrita. São Paulo, 25 de março de 2024. **Yung Chu Ching** - Presidente do Conselho de Administração.

TRONOX PIGMENTOS DO BRASIL S.A.

CNPJ/MF nº 15.126.044/0001-29 - NIRE 35.300.013.328

EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Ficam os Senhores Acionistas convocados para a Assembleia Geral Ordinária da Tronox Pigmentos do Brasil S.A. ("Companhia") a ser realizada no dia 29 de abril de 2024, às 10:00 horas, de modo exclusivamente digital, por meio da plataforma eletrônica Microsoft Teams ("Plataforma Eletrônica"), para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **(a)** Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e demais documentos referidos no artigo 133 da Lei nº 6.404/76, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; **(b)** Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e a distribuição de dividendos; **(c)** Fixar o montante da remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024; e **(d)** Eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia para o mandato unificado de 1 (um) ano. Encontram-se à disposição dos acionistas, na sede social da Companhia, os documentos referentes à ordem do dia acima descrita. São Paulo, 25 de março de 2024. **Roberto Bueno de Souza** - Presidente do Conselho de Administração.

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 8C3E-5199-5DEA-F1C5.

Assinado acima pela assinante e certificado digitalmente ao 26/03/2024

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais do JORNAL O DIA SP

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 8C3E-5199-5DEA-F1C5

Para autenticar o documento utilize o código 8C3E-5199-5DEA-F1C5, ou acesse o endereço https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 8C3E-5199-5DEA-F1C5

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8C3E-5199-5DEA-F1D8 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8C3E-5199-5DEA-F1D8

Hash do Documento

92B0809697A6370B78234A4FB63E3A672317753A8A26922960C957EE305E67C7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/03/2024 é(são) :

☑ JORNAL O DIA SP (Signatário - ODIASP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA) - 091.260.448-46 em 26/03/2024 00:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - O DIA DE SP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA - 39.732.792/0001-24

AGRO REUNIDAS S/A

CNPJ/MF nº 28.530.255/0001-46 - NIRE 35.300.503.114

AVISO AOS ACIONISTAS

Agro Reunidas S/A, comunica que se acham à disposição dos Acionistas, na sede da Companhia, localizada na Avenida Tiradentes, 658, Centro, Marília/SP, CEP 15.990.185, os documentos a que se refere o artigo 133 da Lei 6.404/76, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2023. Marília, 24/03/2024. **Cleber Baldan - Presidente do Conselho de Administração** (26.27.28)

TRANSBIA TRANSPORTES BALDAN S/A

CNPJ/MF Nº 96.530.956/0001-90 - NIRE 35.300.111.096

AVISO AOS ACIONISTAS

Transbia Transportes Baldan S/A, comunica que se acham à disposição dos Acionistas, na sede da Companhia, localizada na Avenida Tiradentes, 848, Centro, Matão/SP, CEP 15.990.105, os documentos a que se refere o artigo 133 da Lei 6.404/76, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2023. Matão, 20/03/2024. **Walter Baldan Filho - Diretor** (26,27,28)

BALDAN IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS S.A.

CNPJ/MF Nº 52.311.347/0001-59 - NIRE 35.300.028.202

AVISO AOS ACIONISTAS

Baldan Implementos Agrícolas S/A, comunica que se acham à disposição dos Acionistas, na sede da Companhia, localizada na Avenida Baldan, nº 1500, Matão/SP, CEP 15.990-000, os documentos a que se refere o artigo 133 da Lei 6.404/76, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2023. Matão, 20/03/2024. **Walter Baldan Filho - Presidente do Conselho de Administração** (26,27,28)

MOINHO PROGRESSO S.A.

CNPJ N. 61.866.658/0001-19

Assembleia Geral Ordinária a realizar-se no dia 6 de abril de 2024

O Conselho de Administração da **Moinho Progresso S/A** convida os Srs. (as) acionistas a se reunirem em Assembleia Geral Ordinária em sua sede social à Rua Emílio Goeldi nº 221-E, às 11 horas do dia 6 de abril de 2024, para deliberarem sobre: I - exame, discussão e votação das contas e relatórios relativos ao exercício findo em 31/12/2023; II - destinação do Lucro Líquido com distribuição de dividendos mínimos obrigatórios conforme Estatuto Social; III - Eleição dos membros do Conselho de Administração. A documentação referente a esta assembleia foi publicada no dia 5 de março de 2024 no jornal "O Dia – SP" versão impressa e digital. Os documentos a serem aprovados e informações também podem ser requeridos junto à companhia pelo e-mail: [illegible]@moinhoprogresso.com.br. São Paulo, 25/03/2024. **Yung Chu Ching** – Presidente do Conselho de Administração. (25-26-27)

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 24.230.275/0001-80 - NIRE 35300524830

Companhia Aberta

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

Convocamos os senhores acionistas da **Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("**Plano&Plano**" ou "**Companhia**") a comparecer presencialmente à Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que se realizará no dia 25 de abril de 2024, às 15h, na sede social da Companhia, localizada na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, 13º andar, Cidade Monções, São Paulo/SP ("**AGOE/2024**"), para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **1. Em Assembleia Geral Ordinária**: (i) tomar as contas dos Administradores da Companhia, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras e o relatório da administração, acompanhados dos relatórios dos auditores independentes e do comitê de auditoria estatutário, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (ii) aprovar a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (iii) aprovar a proposta do Orçamento de Capital para o exercício social de 2024; (iv) aprovar a proposta de participação dos Administradores no lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; (v) eleger os membros do Conselho de Administração, respeitada a seguinte sequência: (v.1) eleição em separado de membro do Conselho de Administração prevista no artigo 141, parágrafo 4º, inciso I, da Lei nº 6.404/1976, caso tal modalidade de eleição venha a ser solicitada pelos acionistas que preencham tal pré-requisito; (v.2) fixação do número de membros que comporá o Conselho de Administração, respeitados os limites previstos na legislação em vigor e no Estatuto Social da Companhia; e (v.3) eleição dos demais membros do Conselho de Administração; (vi) fixar a remuneração global anual dos Administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024. **2. Em Assembleia Geral Extraordinária**: (i) Deliberar sobre a alteração da sede da Companhia, e a consequente alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia; (ii) Deliberar sobre a alteração da composição da Diretoria, para (x.1) criação de uma nova vaga, e (x.2) criação dos cargos de Diretor Vice-Presidente Executivo e Diretor Comercial, e a consequente alteração dos Artigos 19 e 20 do Estatuto Social da Companhia; e (iii) Deliberar sobre a consolidação do Estatuto Social da Companhia, a fim de refletir a alteração do seu Artigo 2º, em razão do objeto da deliberação 2(i) acima, e a alteração dos seus Artigos 19 e 20, em razão do objeto da deliberação 2(ii) acima, caso aprovadas. Em atenção à Resolução CVM nº 70, de 22 de março de 2022, informamos que o percentual mínimo de participação no capital votante da Companhia necessário à requisição da adoção do voto múltiplo é de 5% (cinco por cento). A requisição do referido processo para eleição de membros do Conselho de Administração da Companhia deverá ser encaminhada por escrito à Companhia em até 48 (quarenta e oito) horas antes da data marcada para a realização da AGOE em primeira convocação, ou seja, até às 15h do dia 23 de abril de 2024, ou requerida na forma do boletim de voto a distância. Os documentos e informações relativos às matérias a serem discutidas na AGOE/2024, ora convocada, encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia, bem como nos websites da Comissão de Valores Mobiliários (**www.cvm.gov.br**), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão **www.b3.com.br** e da Companhia (**www.planoeplanori.com.br**), em conformidade com as disposições da Lei nº 6.404/1976 e da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor ("**RCVM 81/22**"). A Companhia, nos termos da RCVM 81/22, adotará a sistemática do Boletim de Voto a Distância. As orientações e procedimentos aplicáveis às regras para participação presencial ou via Boletim de Voto a Distância, bem como as demais informações relativas à Assembleia estão detalhadas na Proposta da Administração que se encontra disponível na sede social da Companhia, no site de relações com investidores (**www.planoeplanori.com.br**), bem como no site da Comissão de Valores Mobiliários (**www.cvm.gov.br**). São Paulo, 25 de março de 2024. **RODRIGO UCHOA LUNA** - Presidente do Conselho de Administração.

Grupo SBF S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/ME nº 13.217.485/0001-11 - NIRE 35.300.390.458

Edital de Convocação - Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

São Paulo, 26 de março de 2024. Convocamos os senhores acionistas do **Grupo SBF S.A.** ("Companhia" ou "Grupo SBF") a se reunirem, **de modo exclusivamente digital**, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 81"). A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária será realizada no dia 26 de abril de 2024, às 09h00, por meio da plataforma Ten Meetings ("Plataforma"), de acordo com os procedimentos previstos no Manual de Participação e Proposta da Administração da Companhia ("AGOE" e "Manual", respectivamente), a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **Em sede de Assembleia Geral Ordinária**: (i) a tomada das contas dos administradores, bem como examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório da Administração e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (ii) a destinação do resultado da Companhia relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e, **em sede de Assembleia Geral Extraordinária**: (i) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia para (a) atualizar o capital social da Companhia, refletindo no mesmo o aumento de capital que foi aprovado pelo Conselho de Administração dentro do limite do capital autorizado da Companhia; e (b) alterar o endereço da sede da Companhia, que passará a estar localizada na Avenida Doutor Ruth Cardoso, Edifício Birmann, nº 7.221, 3º andar, sala Pará, Pinheiros, CEP 05425-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Observada a **adoção da modalidade exclusivamente digital**, os acionistas poderão participar e votar na AGOE a distância por meio (i) do envio do boletim de voto a distância (conforme indicado no item II.1 abaixo), e/ou (ii) do sistema eletrônico (conforme indicado no item II.2 abaixo). **Maiores informações sobre participação na AGOE poderão ser obtidas no Manual. Informações Gerais: (I) Documentos à disposição dos Acionistas.** [illegible] **(II) Participação dos Acionistas na AGOE.** [illegible] **Sem prejuízo do quanto previsto neste Edital, as informações detalhadas relativas à participação na AGOE por meio do sistema eletrônico estão disponíveis no Manual.** [illegible] **Os acionistas que não se credenciarem e não realizarem o envio dos documentos necessários no prazo acima referido (ou seja, até o dia 24 de abril de 2024), não poderão participar da AGOE por meio da Plataforma, nos termos do artigo 6º, §3º, da Resolução CVM 81.** [illegible] **(III) Informações adicionais: III.1.** [illegible] **(a) Pessoas Físicas:** [illegible] **(b) Pessoas Jurídicas:** [illegible] **(c) Fundos de Investimento:** [illegible] **III.2.** [illegible] **III.3.** [illegible] **Sebastião Vicente Bomfim Filho** - Presidente do Conselho de Administração.

TUTELAR EMPREENDIMENTOS S.A.

CNPJ/ME nº [illegible] - NIRE [illegible]

Edital de Convocação de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

Convocamos os senhores acionistas para se reunirem em AGOE, no dia 26/04/2024, de forma presencial, na Rua Martiniano Bittencourt, 261, Cj. 1301, 13º andar, Vila Clementino, São Paulo/SP, CEP 04044-001, [illegible] em 1ª convocação [illegible] e em 2ª convocação [illegible], a fim de deliberar acerca das seguintes matérias: (i) contas da administração relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2023; (ii) balanços e demais demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2023; (iii) alteração da sede da Companhia; (iv) alteração dos membros do Conselho de Administração; e, (v) consequente reforma do Estatuto Social. Se aprovadas as deliberações acima. Estarão à disposição dos acionistas, a partir da data 26/03/2024, na sede da Companhia, a cópia dos documentos elencados no artigo 133 da Lei nº 6.404/76 e a forma de ingresso à reunião via zoom deverá ser solicitada pelo e-mail [illegible], sendo certo que serão respondidos apenas os e-mails cujo remetente seja o acionista ou seu representante legal.

Ágora Investimentos S.A.

CNPJ nº 07.638.592/0001-29 – NIRE 35.300.559.258

Ata da Reunião da Diretoria realizada em 29.12.2023

Aos 29 dias do mês de dezembro de 2023, às 15h15, reuniram-se, na sede social, Avenida Paulista 1.450, 3º andar, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-917, os membros da Diretoria da Sociedade, tendo assumido a presidência dos trabalhos o senhor Cassiano Ricardo Scarpelli, que convidou o senhor Guilherme Muller Leal para secretário. Durante a reunião, os diretores registraram o pedido de renúncia formulado pelo senhor **Eurico Ramos Fabri** ao cargo de Diretor Geral da Sociedade, em carta de 27.11.2023, cuja transcrição foi dispensada, a qual ficará arquivada na sede da Sociedade para todos os fins de direito. Nada mais foi tratado, encerrando-se a reunião e lavrando-se esta Ata que, aprovada pelos diretores presentes, será encaminhada para que assinem eletronicamente. aa) Cassiano Ricardo Scarpelli, Guilherme Muller Leal e Oswaldo Tadeu Fernandes. **Declaração:** Declaramos para os devidos fins que a presente é cópia da Ata lavrada no livro próprio e que são autênticas, no mesmo livro, as assinaturas nele apostas. **Ágora Investimentos S.A.** aa) Dagilson Ribeiro Carnevali e Miguel Santana Costa - Procuradores. **Certidão** - Secretaria de Desenvolvimento Econômico - JUCESP - Certifico o registro sob o número 101.534/24-3, em 11.3.2024. a) Maria Cristina Frei - Secretária Geral.

e-agro Soluções em Comércio Eletrônico S.A.

CNPJ nº 15.010.931/0001-40 – NIRE 35.300.505.291

Ata da Reunião da Diretoria realizada em 29.12.2023

Aos 29 dias do mês de dezembro de 2023, às 10h50, reuniram-se, na sede social, Núcleo Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900, os membros da Diretoria da Sociedade sob a presidência do senhor José Ramos Rocha Neto, que convidou o senhor Marcelo de Araújo Noronha para Secretário. Durante a reunião, os diretores registraram o pedido de renúncia formulado pelo senhor **Eurico Ramos Fabri** ao cargo de Diretor Gerente da Sociedade, em carta de 27.11.2023, cuja transcrição foi dispensada, a qual ficará arquivada na sede da Sociedade para todos os fins de direito. Nada mais foi tratado, encerrando-se a reunião e lavrando-se esta Ata que, aprovada pelos diretores presentes, será encaminhada para que assinem eletronicamente. aa) José Ramos Rocha Neto, Marcelo de Araújo Noronha, Cassiano Ricardo Scarpelli, Rogério Pedro Câmara, Julio Cardoso Paixão e Roberto França. **Declaração:** Declaramos para os devidos fins que a presente é cópia fiel da Ata lavrada no livro próprio e que são autênticas, no mesmo livro, as assinaturas nele apostas. **e-agro Soluções em Comércio Eletrônico S.A.** aa) Dagilson Ribeiro Carnevali e Miguel Santana Costa - Procuradores. **Certidão** - Secretaria de Desenvolvimento Econômico - JUCESP - Certifico o registro sob o número 122.273/24-8, em 18.3.2024. a) Maria Cristina Frei - Secretária Geral.

Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros Rubi

CNPJ nº 01.222.069/0001-22 – NIRE 35.300.330.557

Ata da Reunião da Diretoria realizada em 29.12.2023

Aos 29 dias do mês de dezembro de 2023, às 10h40, reuniram-se, na sede social, Núcleo Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900, os membros da Diretoria da Sociedade sob a presidência do senhor Cassiano Ricardo Scarpelli, que convidou o senhor Marcelo de Araújo Noronha para Secretário. Durante a reunião, os diretores registraram o pedido de renúncia formulado pelo senhor Eurico Ramos Fabri ao cargo de Diretor Gerente da Sociedade, em carta de 27.11.2023, cuja transcrição foi dispensada, a qual ficará arquivada na sede da Sociedade para todos os fins de direito. Nada mais foi tratado, encerrando-se a reunião e lavrando-se esta Ata que, aprovada por todos os diretores presentes, será encaminhada para que assinem eletronicamente. aa) Cassiano Ricardo Scarpelli, Marcelo de Araújo Noronha, Rogério Pedro Câmara e José Ramos Rocha Neto. **Declaração:** Declaramos para os devidos fins que a presente é cópia da Ata lavrada no livro próprio e que são autênticas, no mesmo livro, as assinaturas nele apostas. Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros Rubi. aa) Dagilson Ribeiro Carnevali e Miguel Santana Costa - Procuradores. Certidão - Secretaria de Desenvolvimento Econômico - JUCESP - Certifico o registro sob o número 120.475/24-1, em 15.3.2024. a) Maria Cristina Frei - Secretária Geral.

BBC Processadora S.A.

CNPJ nº 04.782.521/0001-60 – NIRE 35.300.187.657

Ata da Reunião da Diretoria realizada em 29.12.2023

Aos 29 dias do mês de dezembro de 2023, às 10h10, reuniram-se, na sede social, Núcleo Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900, os membros da Diretoria da Sociedade sob a presidência do senhor José Ramos Rocha Neto, que convidou o senhor Cassiano Ricardo Scarpelli como secretário. Durante a reunião, os diretores registraram os pedidos de renúncia formulados pelo senhor Eurico Ramos Fabri ao cargo de Diretor Gerente e pela senhora Walkiria Schirrmeister Marchetti ao cargo de Diretora, em cartas de 27.11.2023, cujas transcrições foram dispensadas, as quais ficarão arquivadas na sede da Sociedade para todos os fins de direito. Nada mais foi tratado, encerrando-se a reunião e lavrando-se esta Ata que, aprovada pelos diretores presentes, será encaminhada para que assinem eletronicamente. aa) José Ramos Rocha Neto, Cassiano Ricardo Scarpelli, Rogério Pedro Câmara, André David Marques, Carlos Loitowicz e Marcus Vinicio Tenuvazio. **Declaração:** Declaramos para os devidos fins que a presente é cópia da Ata lavrada no livro próprio e que são autênticas, no mesmo livro, as assinaturas nele apostas. BBC Processadora S.A. aa) Dagilson Ribeiro Carnevali e Miguel Santana Costa - Procuradores. Certidão - Secretaria de Desenvolvimento Econômico - JUCESP - Certifico o registro sob o número 103.751/24-0, em 13.3.2024. a) Maria Cristina Frei - Secretária Geral.

RUMO MALHA PAULISTA S.A.

CNPJ/MF nº 02.502.844/0001-66 - NIRE 35.300.155.491 - Companhia Aberta - Categoria "B"

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 28 DE FEVEREIRO DE 2024

1. Data, Hora e Local: Aos 28 dias do mês de fevereiro de 2024, às 10:00min, realizada por meio de conferência telefônica, nos termos do Artigo 21, §1º do Estatuto Social da Rumo Malha Paulista S.A. ("Companhia"). **2. Mesa:** Sr. Daniel Rockenbach, como Presidente; Sra. Fatyma Blum Gonçalves, como Secretária. **3. Presença:** A totalidade dos conselheiros da Companhia, indicados no item 6 da presente ata. **4. Convocação:** Dispensada em razão da presença da totalidade dos conselheiros da Companhia. **5. Deliberações tomadas por unanimidade dos presentes: 5.1.** Consignar a renúncia do Sr. **João Alberto Fernandez de Abreu** ao cargo de Diretor Presidente, a quem a Companhia agradece a dedicação empenhada e os valiosos serviços prestados. A renúncia será efetiva a partir de 29 de março de 2024. **5.2.** Ainda, em decorrência da renúncia mencionada acima e em observância ao disposto no Artigo 23, do Estatuto Social da Companhia, eleger o Sr. **Pedro Marcus Lira Palma**, brasileiro, casado, engenheiro, titular e portador da cédula de identidade RG/SSP/PE nº 4.421.053, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.547.764-03, domiciliado profissionalmente na Rua Emílio Bertolini, nº 100, Vila Oficinas, Curitiba/PR, CEP 82920-030, para ocupar o cargo de Diretor Presidente da Companhia. **5.2.1.** O Diretor eleito (i) exercerá o mandato em curso, [illegible] **5.3.** Em [illegible] seja composta pelos Srs. **Pedro Marcus Lira Palma**, como Diretor Presidente; **Rafael Bergman** como Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; **Guilherme Penin Santos de Lima**, como Diretor de Regulação e Expansão e **Daniel Rockenbach**, como Diretor de Operações. **6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, lida, achada conforme, e assinada por todos os Conselheiros. *(Ass.) Daniel Rockenbach, como Presidente; Cristiano Carvalho Brasil e Julio Cesar da Silva Julio.* Certifico que esta ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio. São Paulo, 28 de fevereiro de 2024. **Daniel Rockenbach** - Presidente da Mesa; **Fatyma Blum Gonçalves** - OAB/PR 37.891 - Secretária e Advogada. JUCESP nº 104.613/24-0 em 14/03/2024. Maria Cristina Frei, Secretária Geral.

Companhia Copale de Administração, Comércio e Indústria

CNPJ/MF nº 61.165.600/0001-18 – **Aviso aos Acionistas**

Acham-se à disposição dos Srs. Acionistas, na sede social da Companhia, os documentos referentes ao Artigo 133, da Lei nº 6.404/76, relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2023. São Paulo, 26 de março de 2024. *A Diretoria.* (27, 28 e 29/03/2024)

RUMO MALHA CENTRAL S.A.

CNPJ/ME sob nº [illegible] - NIRE [illegible]

Companhia Aberta Categoria "B"

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 28 DE FEVEREIRO DE 2024

1. Local, data e hora: [illegible] **2. Mesa:** [illegible] **3. Presença:** [illegible] **4. Convocação:** [illegible] **5. Deliberações tomadas por unanimidade dos presentes: 5.1.** Consignar a renúncia do Sr. **João Alberto Fernandez de Abreu** ao cargo de Diretor Presidente, [illegible] **5.2.** [illegible] **Pedro Marcus Lira Palma**, [illegible] **5.2.1.** [illegible] **5.3.** [illegible] **Pedro Marcus Lira Palma**, como Diretor Presidente; **Rafael Bergman** como Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; **Guilherme Penin Santos de Lima**, [illegible] e **Daniel Rockenbach** como Diretor de Operações. **6. Encerramento.** [illegible] **JUCEPAR:** [illegible]

LOGISPOT ARMAZÉNS GERAIS S.A.

CNPJ/ME sob nº [illegible] - NIRE [illegible]

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 01 DE FEVEREIRO DE 2024

1. Data, Hora e Local: [illegible] **2. Mesa:** [illegible] **3. Presença:** [illegible] **4. Convocação:** [illegible] **5. Deliberações tomadas por unanimidade dos presentes: 5.1.** [illegible] **João Alberto Fernandez de Abreu**, [illegible] **5.2.** [illegible] **5.4.** [illegible] **5.4.1.** [illegible] **5.4.2.** [illegible] **(a)** [illegible] **(b)** [illegible] **5.4.3.** [illegible] **Pedro Marcus Lira Palma**, [illegible] **José Américo Ribeiro dos Santos**, [illegible] **Daniel Rockenbach**, [illegible] **Américo Ribeiro dos Santos Neto**, [illegible] **5.3.** [illegible] **Daniel Rockenbach**, [illegible] **5.4.** [illegible] **5.4.1.** Eleger o Sr. **Pedro Marcus Lira Palma**, [illegible] **5.4.2.** Eleger o Sr. **João Marcelo Alves da Silva**, [illegible] **5.4.3.** [illegible] **(a)** [illegible] **(b)** [illegible] **5.4.4.** [illegible] **Pedro Marcus Lira Palma** [illegible] **Rafael Bergman** [illegible] **João Marcelo Alves da Silva**, [illegible] **6. Encerramento.** [illegible] **JUCESP: Certifico o registro em 29.02.24 sob nº 89.966/24-0. Protocolo 0.290.625/24-3 de 29.02.24. Maria Cristina Frei, Secretária-Geral.**

Este documento foi assinado digitalmente por JORNAL O DIA SP.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código B999-9EC7-65D4-41E0.

A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 27/03/2024

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicações Legais no portal do Jornal O Dia SP. [illegible]

ICP Brasil

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/B969-9EC7-65D4-41E0 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: B969-9EC7-65D4-41E0

Hash do Documento

5090531CF96CBDB24F6DBE5DF97A657B88AFCFA351C2F9C008093E5BCC7BE9AA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/03/2024 é(são) :

☑ JORNAL O DIA SP (Signatário - ODIASP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA) - 091.260.448-46 em 27/03/2024 00:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - O DIA DE SP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA - 39.732.792/0001-24

ANEXO V

Termo de Securitização assinado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 180ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

(1) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a CVM, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE n° 35.300.240.949 ("**Emissora**"); e

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "**Partes**" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "**Parte**";

RESOLVEM as Partes firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A.*" ("**Termo de Securitização**") para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM nº 60 e a Resolução CVM nº 160 (conforme adiante definidos), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados:

"**Agência de Classificação de Risco**"	É a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substitui-la, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Agência de Classificação de Risco fará jus à remuneração prevista na Cláusula 4.5.2 deste Termo de Securitização.
"**Agências de Classificação de Risco Autorizadas**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização.
"**Agente Escriturador**"	É o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3. O Agente Escriturador fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
"**Agente Fiduciário**"	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"**Amortização Extraordinária dos CRI**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
"**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
"**Amortização Programada**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, item (xvi) deste Termo de Securitização.
"**ANBIMA**"	É a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"**Anúncio de Encerramento**"	É o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"**Anúncio de Início**"	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 59, §3º da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"**Aplicações Financeiras Permitidas**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.1.3 deste Termo de Securitização.
"**Aprovação Societária da Emissora**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização.
"**Aprovação Societária da Devedora**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização.
"**Assembleia Especial de Titulares de CRI**"	É a assembleia especial dos Titulares de CRI, realizadas de forma individual por série ou em conjunto, conforme o caso, na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**"	É 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, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, na qualidade de auditor independente contratado para a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
"**Autoridade**"	É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("**Pessoa**"), entidade ou órgão (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.
"**Aviso ao Mercado**"	É o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado nos termos do artigo 57, §1º da Resolução CVM 160.
"**B3**"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"**BACEN**"	Significa o Banco Central do Brasil.
"**Banco Liquidante**"	É o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI. O Banco Liquidante fará jus

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

	à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
"**Boletim de Subscrição das Debêntures**"	É o boletim de subscrição das Debêntures, a ser assinado pela Emissora, por meio do qual adquirirá a titularidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 2.5 deste Termo de Securitização.
"**CCI da Primeira Série**"	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários da Primeira Série advindos das Debêntures da Primeira Série.
"**CCI da Segunda Série**"	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários da Segunda Série advindos das Debêntures da Segunda Série.
"**CCI da Terceira Série**"	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários da Terceira Série advindos das Debêntures da Terceira Série.
"**CCI**"	É a CCI da Primeira Série, a CCI da Segunda Série e a CCI da Terceira Série, quando referidas em conjunto, conforme descritas no Anexo VIII a este Termo de Securitização.
"**CETIP 21**"	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
"**CNPJ**"	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"**Código ANBIMA de Ofertas Públicas**"	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
"**Código Civil Brasileiro**"	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"**Condições Precedentes**"	São as condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro) constantes do Contrato de Distribuição.
"**Conta Centralizadora**"	É a conta corrente nº 98461-0, agência 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
"**Conta de Livre Movimento**"	Significa a conta de livre movimento a ser oportunamente indicada pela Devedora.
"**Contador do Patrimônio Separado dos CRI**"	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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

	03173-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.997.580/0001-21, auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM nº 60, ou o prestador que vier a substitui-la.
"**Contrato de Distribuição**"	É o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 180ª (centésima octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A.*", celebrado em 29 de julho de 2024, entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora.
"**Controladas**"	Significa qualquer sociedade controlada pela Devedora, conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"**Coordenadores**"	Significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (sendo uma delas o Coordenador Líder), contratadas para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
"**Coordenador Líder**"	Significa a instituição financeira líder integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
"**Créditos do Patrimônio Separado**"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI.
"**Créditos Imobiliários**"	São os Créditos Imobiliários da Primeira Série, os Créditos Imobiliários da Segunda Série e os Créditos Imobiliários da Terceira Série, quando referidos em conjunto.
"**Créditos Imobiliários da Primeira Série**"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Primeira Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
"**Créditos Imobiliários da Segunda Série**"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

	creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Segunda Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
"**Créditos Imobiliários da Terceira Série**"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Terceira Série, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Terceira Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
"**CRI em Circulação**"	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora, ou que a Emissora ou a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
"**CRI**"	São os certificados de recebíveis imobiliários em até 3 (três) séries da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, consubstanciados pelos CRI da Primeira Série, CRI da Segunda Série e CRI da Terceira Série, respectivamente, lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados integralmente pelas CCI.
"**CRI da Primeira Série**"	São os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série, integrantes da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários da Primeira Série oriundos das Debêntures da Primeira Série.
"**CRI da Segunda Série**"	São os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série, integrantes da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários da Segunda Série oriundos das Debêntures da Segunda Série.
"**CRI da Terceira Série**"	São os certificados de recebíveis imobiliários da terceira série, integrantes da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários da Terceira Série oriundos das Debêntures da Terceira Série.
"**Cronograma Indicativo**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.8.7 deste Termo de Securitização.
"**Custo da Administração**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.1, item (iii) deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"**CVM**"	É a Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Emissão**"	É a data de emissão dos CRI, a saber, 15 de agosto de 2024.
"**Data de Emissão das Debêntures**"	É a data de emissão das Debêntures, a saber, 15 de agosto de 2024.
"**Data de Integralização das Debêntures**"	É qualquer data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional.
"**Data de Integralização dos CRI**"	É qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.
"**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série**"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série**"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2025 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, nas datas especificadas no Anexo V a este Termo de Securitização.
"**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série**"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, nas datas especificadas no Anexo V a este Termo de Securitização.
"**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série**"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, nas datas especificadas no Anexo V a este Termo de Securitização.
"**Data de Pagamento da Remuneração**"	São as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, e as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série, quando referidas em conjunto.
"**Data de Vencimento**"	É a data de vencimento dos CRI, a saber, 15 de agosto de 2029.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"**Debêntures**"	São as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira Série, quando referidas em conjunto. As Debêntures serão emitidas em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida após o Procedimento de *Bookbuilding*, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Debêntures da Primeira Série**"	São as debêntures da 1ª (primeira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que a quantidade e o volume de Debêntures da Primeira Série será definida após o Procedimento de *Bookbuilding*, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Debêntures da Segunda Série**"	São as debêntures da 2ª (segunda) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que a quantidade e o volume de Debêntures da Segunda Série será definida após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Máximo da Terceira Série, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Debêntures da Terceira Série**"	São as debêntures da 3ª (terceira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que a quantidade e o volume de Debêntures da Terceira Série será definida após o Procedimento de *Bookbuilding*, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Devedora**"	É a **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM sob o n° 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto n° 172, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 24.230.275/0001-80.
"**Dia Útil**"	Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no presente Termo de Securitização, qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

“**Documentos da Operação**”	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Prospecto Preliminar; (v) o Prospecto Definitivo; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) as intenções de investimento nos CRI; (xii) o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (xiii) a Aprovação Societária da Emissora, a Aprovação Societária da Devedora, na forma dos respectivos estatutos sociais, aprovando a realização da Oferta; (xiv) a Lâmina da Oferta; (xv) o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e (xvi) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
“**Emissão**”	É a presente emissão de CRI, a qual será em até 3 (três) séries da 180ª (centésima octogésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 17 de janeiro de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em 27 de janeiro de 2023 sob o nº 43.342/23-1.
“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”	É a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme acima qualificada, na qualidade de emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 12 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
“**Empreendimentos Imobiliários**”	São determinados empreendimentos imobiliários, nos quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização.
“**Encargos Moratórios**”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
“**Escritura de Emissão das Debêntures**”	É o “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversívs em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*”, celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 29 de julho de 2024.
“**Escritura de Emissão de CCI**”	É o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” celebrado entre a Emissora, a Devedora e a Instituição Custodiante, em 29 de julho de 2024.
“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização, os quais, conforme descritos, poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
“**Eventos de Vencimento**	É qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 6.1.5.1 e

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Antecipado das Debêntures”	6.1.5.2 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.
“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures**”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.1 deste Termo de Securitização.
“**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures**”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.2 deste Termo de Securitização.
“**Evento Tributário**”	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.13 deste Termo de Securitização.
“**Formulário de Referência da Devedora**”	É o formulário de referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, e disponível para acesso no *website* da CVM.
“**Formulário de Referência da Emissora**”	É o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 60, e disponível para acesso no *website* da CVM.
“**Fundo de Despesas**”	É o fundo de despesas constituído pela Emissora mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
“**IBGE**”	É o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“**Instituição Custodiante**”	É a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações e com registro de instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante.
“**Instrução RFB nº 1.585**”	É a Instrução Normativa RFB Nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“**Investidor**”	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“**Investidores Qualificados**”	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“**IPCA**”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“**JUCESP**”	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“**Lâmina**”	É a lâmina da Oferta, nos termos dos artigos 23 e 24 da Resolução CVM nº 160.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"**Leis Anticorrupção**"	É qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977,* do *UK Bribery Act de 2010* e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro.
"**Lei das Sociedades por Ações**"	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"**Lei nº 8.981**"	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"**Lei nº 9.514**"	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"**Lei nº 10.931**"	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"**Lei nº 11.033**"	É a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"**Lei nº 11.101**"	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"**Lei nº 14.430**"	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"**MDA**"	É o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
"**Montante Máximo da Terceira Série**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, item (iii) deste Termo de Securitização.
"**Normativos ANBIMA**"	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas, as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas e demais normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis à Oferta, quando referidos em conjunto.
"**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"	É a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão das Debêntures e da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
"**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.2 abaixo.
"**Oferta**"	É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução CVM nº 60, a qual: (i) é destinada aos Investidores; e (ii) será intermediada pelos Coordenadores.
"**Opção de Lote Adicional**"	É a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e com a Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI originalmente

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

	ofertada em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) de CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R$375.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores, e aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que tais CRI passarão a integrar o conceito de "CRI", nos termos deste Termo de Securitização.
"**Participantes Especiais**"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de intenções de investimento.
"**Patrimônio Líquido**"	É o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver.
"**Patrimônio Separado dos CRI**"	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
"**Período de Ausência da Taxa DI**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2.1 abaixo.
"Período de Capitalização"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.5 abaixo.
"**Prêmio de Resgate Debêntures**" ou "**Prêmio de Resgate**"	É o prêmio de resgate a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto na Cláusula 6.1.11 deste Termo de Securitização.
"**Preço de Integralização**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
"**Preço de Resgate Antecipado**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.12 deste Termo de Securitização.
"**Primeira Data de Integralização**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, item (viii) deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"**Procedimento de *Bookbuilding***"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelos Coordenadores da Oferta dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Montante Máximo da Terceira Série; e (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série.
"**Prospecto Definitivo**"	É o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) séries da 180ª (centésima octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM nº 160, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM.
"**Prospecto Preliminar**"	É o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) séries da 180ª (centésima octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", nos termos do artigo 20 da Resolução CVM nº 160.
"**Prospectos**"	É o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
"**Regime Fiduciário dos CRI**"	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI.
"**Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas**"	Significam as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
"**Remuneração**"	É a Remuneração dos CRI da Primeira Série, a Remuneração dos CRI da Segunda Série e a Remuneração dos CRI da Terceira Série, quando referidas em conjunto.
"**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI da Primeira Série, de acordo com a Cláusula 5.2, 5.2.1 e 5.2.2 deste Termo de Securitização.
"**Remuneração dos CRI da Segunda Série**"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI da Segunda Série, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.3 e 5.3.1 deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"**Remuneração dos CRI da Terceira Série**"	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI da Terceira Série, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.4 e 5.4.1 deste Termo de Securitização.
"**Resgate Antecipado dos CRI**"	É o resgate antecipado compulsório (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; e (iv) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, no caso de adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
"**Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos**"	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado de todas as Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir da ocorrência de um Evento Tributário, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Resolução CMN nº 5.118**"	É a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
"**Resolução CVM nº 17**"	É a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM nº 30**"	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM nº 44**"	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM nº 60**"	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor.
"**Resolução CVM nº 80**"	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor.
"**Resolução CVM nº 160**"	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"**Sistema de Vasos Comunicantes**"	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1(ii) abaixo.
"**Taxa DI**"	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "*over* extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

	pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
"**Taxa Substitutiva DI**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2.2 abaixo.
"**Taxa Substitutiva IPCA**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1.1 abaixo.
"**Taxas Teto**"	É a Taxa Teto CRI da Primeira Série, a Taxa Teto CRI da Segunda Série e a Taxa Teto CRI da Terceira Série, quando referidas em conjunto.
"**Taxa Teto CRI da Primeira Série**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo.
"**Taxa Teto CRI da Segunda Série**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo.
"**Taxa Teto CRI da Terceira Série**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4 abaixo.
"**Titulares do CRI**"	São os titulares de CRI, sem distinção entre as séries.
"**Titulares de CRI da Primeira Série**"	São os titulares dos CRI da Primeira Série.
"**Titulares de CRI da Segunda Série**"	São os titulares dos CRI da Segunda Série.
"**Titulares de CRI da Terceira Série**"	São os titulares dos CRI da Terceira Série.
"**Montante Base da Oferta**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, item (iii) deste Termo de Securitização.
"**Valor do Resgate Antecipado Facultativo**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.10 deste Termo de Securitização.
"**Valor Nominal Unitário**"	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"**Valor Nominal Unitário Atualizado**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"**Valor Nominal Unitário das Debêntures**"	É o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
"**Valor Total da Oferta**"	É o valor correspondente a, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, passando a Oferta a ser de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais).
"**Vencimento Antecipado das Debêntures**"	É a declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, descritos na Cláusula 3 abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula 4 abaixo, sendo (i) os Créditos Imobiliários da Primeira Série, representados pela CCI da Primeira Série, vinculados aos CRI da Primeira Série; (ii) os Créditos Imobiliários da Segunda Série, representados pela CCI da Segunda Série, vinculados aos CRI da Segunda Série; e (iii) os Créditos Imobiliários da Terceira Série, representados pela CCI da Terceira Série, vinculados aos CRI da Terceira Série.

2.2. Aprovação Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("**Aprovação Societária da Emissora**").

2.3. Aprovação Societária da Devedora: A emissão das Debêntures pela Devedora foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 29 de julho de 2024, cuja ata será registrada na JUCESP e publicada no jornal "O Dia SP" ("**Aprovação Societária da Devedora**"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, considerando, ainda, que, até a presente data, o Poder Executivo Federal não disciplinou outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações, e com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

2.3.1. A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN nº 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN nº 5.118.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 4.1, itens "ii" a "v" abaixo, (i) a quantidade total das Debêntures, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Máximo da Terceira Série. Nos termos da Cláusula 4.1, item "(vi)", a quantidade final das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.4.1. Os CRI serão objeto da Oferta dos CRI no mercado brasileiro de capitais, para investidores qualificados, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b", e artigo 27, da Resolução CVM 160.

2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior a data de liquidação dos CRI nos termos do artigo 20, §2°, da Lei 14.430.

2.5.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.5 acima, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta pela CVM.

2.5.2. Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da data de assinatura.

2.6. Para fins do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora realiza e declara, neste ato, que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.7. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, serão emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

2.7.1. Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, que será devidamente registrada na B3, nos termos dos § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.7.2. 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 e do artigo 29, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não faça.

2.8. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, sendo que este Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430. Adicionalmente, serão custodiados na Instituição Custodiante este Termo de Securitização e seus aditamentos, bem como a Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 33, inciso I e artigo 34, da Resolução CVM nº 60. Ao receber os documentos a serem custodiados a Instituição Custodiante emitirá declaração na forma do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

2.8.1. A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro das CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente; e (iii) diligenciará para que as CCI sejam atualizadas, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.9. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso

3. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1. Características dos Créditos Imobiliários da Primeira Série: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os Créditos Imobiliários da Primeira Série, representados pela CCI da Primeira Série, conforme descrita no Anexo VIII a este Termo de Securitização, decorrentes das Debêntures da Primeira Série, e vinculados aos CRI da Primeira Série da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(i) Credor: Virgo Companhia de Securitização, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

(ii) Valor: A ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI;

(iii) Número e Série: 0001, primeira série;

(iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(v) Devedora: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(vi) Atualização Monetária: Não há;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(vii) Remuneração: Equivalente à Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

(viii) Prazo e Data de Vencimento: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures da Primeira Série, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**");

(ix) Pagamento da Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures da Primeira Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) Pagamento da Remuneração: A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga nas datas previstas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) Garantias: Não há.

3.2. Características dos Créditos Imobiliários da Segunda Série: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os Créditos Imobiliários da Segunda Série, representados pela CCI da Segunda Série, conforme descrita no Anexo VIII a este Termo de Securitização, decorrentes das Debêntures da Segunda Série, e vinculados aos CRI da Segunda Série da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(i) Credor: Virgo Companhia de Securitização, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

(ii) Valor: A ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI;

(iii) Número e Série: 0002, segunda série;

(iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(v) Devedora: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(vi) Atualização Monetária: As Debêntures da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária das Debêntures**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(vii) Remuneração: Equivalente à Remuneração das Debêntures da Segunda Série;

(viii) Prazo e Data de Vencimento: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures da Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**");

(ix) Pagamento da Amortização: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) Pagamento da Remuneração: A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga nas datas previstas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) Garantias: Não há.

3.3. Características dos Créditos Imobiliários da Terceira Série: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os Créditos Imobiliários da Terceira Série, representados pela CCI da Terceira Série, conforme descrita no Anexo VIII a este Termo de Securitização, decorrentes das Debêntures da Terceira Série, e vinculados aos CRI da Terceira Série da presente Emissão, possuem as seguintes características:

(i) Credor: Virgo Companhia de Securitização, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

(ii) Valor: A ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI;

(iii) Número e Série: 0003, terceira série;

(iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(v) Devedora: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

(vi) Atualização Monetária: Não há;

(vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures da Terceira Série;

(viii) Prazo e Data de Vencimento: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures da Terceira Série, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série**");

(ix) Pagamento da Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

último na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) Pagamento da Remuneração: A Remuneração das Debêntures da Terceira Série será paga nas datas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) Garantias: Não há.

3.4. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro: Não haverá revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.8 abaixo.

3.5. O presente Termo de Securitização, 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)** Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos dos itens (i) e (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

3.6. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

3.7. 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.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. Características dos CRI: Nos termos do artigo 2º, inciso I, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, 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) Emissão: A presente Emissão corresponde à 180ª (centésima octogésima) emissão de CRI da Emissora;

(ii) Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas após o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade dos CRI de determinada série deverá ser aumentada da quantidade total de CRI prevista no item (v) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

de CRI, sendo certo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Não há subordinação entre as séries;

(iii) Valor Total da Oferta: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão ("**Montante Base da Oferta**"), observado que o Montante Base da Oferta, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser aumentado caso haja o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, observado que serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures da Terceira Série e, consequentemente, até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI da Terceira Série, equivalente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão ("**Montante Máximo da Terceira Série**");

(iv) Opção de Lote Adicional: No âmbito da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Emissora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores;

(v) Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI;

(vi) Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser aumentada caso haja o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, desde que respeitado o Montante Base da Oferta, nos termos acima, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e observado (a) o Montante Máximo da Terceira Série; e (b) que não haverá quantidade mínima para os CRI de cada série, de forma que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida nas séries remanescentes, observado o Montante Máximo da Terceira Série, conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*;

(vii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

(viii) Forma de Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos da respectiva intenção de investimento: (a) na primeira data de integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ("**Primeira Data de Integralização**"); e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à Primeira Data de Integralização de uma respectiva série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série ou, no caso dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso,

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"). Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio em função das condições do mercado, nos termos do §1º do artigo 61 da Resolução CVM 160, (observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora em razão da aplicação do deságio, nos termos do Contrato de Distribuição), a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização;

(ix) Data de Emissão: 15 de agosto de 2024;

(x) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI têm prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, com vencimento em 15 de agosto de 2029;

(xii) Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série não será atualizado monetariamente. Os CRI da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da Primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da Segunda Série, segundo fórmula prevista na Cláusula 5 abaixo;

(xiii) Remuneração dos CRI da Primeira Série: Os CRI da Primeira Série farão jus à Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.2, 5.2.1 e 5.2.2 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo V deste Termo de Securitização;

(xiv) Remuneração dos CRI da Segunda Série: Os CRI da Segunda Série farão jus à Remuneração dos CRI da Segunda Série, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.3 e 5.3.1 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo V deste Termo de Securitização;

(xv) Remuneração dos CRI da Terceira Série: Os CRI da Terceira Série farão jus à Remuneração dos CRI da Terceira Série, calculada e paga nos termos da Cláusula

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

5.4 e 5.4.1 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo V deste Termo de Securitização;

(xvi) Amortização dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado por Evento Tributário, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária dos CRI, de liquidação do Patrimônio Separado, de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série ou, no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, serão pagos em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas sendo o primeiro pagamento devido no 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, qual seja, 15 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento, conforme Anexo V deste Termo de Securitização ("**Amortização Programada**").

Para cálculo da parcela de amortização do saldo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série ou, no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado:

Aai = VNe x Tai

Aai = Valor Nominal da i-ésima parcela de amortização dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, ou no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, em qualquer caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, ou, no caso dos CRI da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

(xvii) Regime Fiduciário dos CRI: Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetado, nos termos da Cláusula 8 deste Termo de Securitização;

(xviii) Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

(xix) Classe: Os CRI serão emitidos em classe única;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(xx) Garantia Flutuante: 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 dos CRI, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão;

(xxi) Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de CRI ("**Titulares de CRI**"). A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xxii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas de acordo com os procedimentos da B3;

(xxiii) Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRIMWLCRIJB2;

(xxiv) Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRIMWLCRIJC0;

(xxv) Código ISIN dos CRI da Terceira Série: BRIMWLCRIJD8;

(xxvi) Classificação Preliminar de Risco dos CRI: A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco, para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/ (neste *website*, no campo de busca, digitar "CORP PLANO E PLANO", clicar e na seção "Documentos", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação;

(xxvii) Forma e Emissão de Certificados e Comprovação de Titularidade dos CRI: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, em nome do titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado como comprovante, o extrato emitido pelo Agente Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(xxviii) Repactuação Programada*:* Não haverá repactuação programada dos CRI;

(xxix) Locais de Pagamento*:* Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de pagamento da Amortização, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI, inclusive incidência de Encargos Moratórios. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI no Dia útil imediatamente anterior a cada data de pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xxx) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer 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;

(xxxi) Ordem de Prioridade de Pagamentos: Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das despesas do Patrimônio Separado dos CRI, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (b) eventuais Encargos Moratórios; (c) Remuneração dos CRI; e (d) pagamento da amortização dos CRI ("**Ordem de Prioridade de Pagamentos**");

(xxxii) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do "Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e de CRA" das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como "Híbridos", "Concentrados", "Outros" e "Cédulas de crédito bancário ou valor mobiliário representativo de dívidas". Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações;

(xxxiii) Direitos Políticos e Econômicos: Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os direitos políticos e econômicos inerentes a cada série de CRI encontram-se descritos nesta Cláusula 4.1 e na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;

(xxxiv) Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora; e

(xxxv) Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro: Não haverá revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

4.1.1. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário, servindo de alerta nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021.

4.2. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**").

4.3. Local de Pagamento: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

4.4. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.5. Substituição da Agência de Classificação de Risco: A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda; e/ou (iii) Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("**Agências de Classificação de Risco Autorizadas**").

4.5.1. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 4.5 acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Emissora e a Agência de Classificação de Risco.

4.5.2. A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração: honorários iniciais no valor de US$ 12,000 (doze mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a, aproximadamente, R$ 65.280,00 (sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta reais) (considerando a taxa de câmbio de R$5,40/US$1,00). Será devido um honorário anual de monitoramento no valor de U$ 12,000 (doze mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a. aproximadamente, R$ 65.280,00 (sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta reais) (considerando a taxa de câmbio de R$5,40/US$1,00), devido a partir da data do primeiro aniversário da publicação do *rating*, e em cada aniversário subsequente.

4.6. Substituição dos Prestadores de Serviço: O Agente Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Agente Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; (iii) caso o Agente Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Agente Escriturador, da Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Agente Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Agente Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Agente Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Agente Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Agente Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Agente Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Agente Escriturador, da Instituição Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

4.6.1. Nos casos previstos na Cláusula 4.6 acima, o novo Agente Escriturador, Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, às expensas da Devedora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o dever do Agente Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

4.7. Destinação de 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 de Debêntures e neste Termo de Securitização.

4.8. Destinação de Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

líquidos captados por meio da emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por suas Controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados Empreendimentos Imobiliários ("**Destinação dos Recursos**").

4.8.1. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; (iii) mútuos para as Controladas; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

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

4.8.3. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados na Cláusula 4.8.2 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

4.8.4. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.8.3 acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 4.8.3 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

4.8.5. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos será necessária a comprovação pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 4 acima, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo IX a este Termo de Securitização, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização; **(ii)** em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.8.6. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da Cláusula 4.8.5 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação de Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

4.8.7. Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 4.8 acima até a Data de Vencimento dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização ("**Cronograma Indicativo**"), 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 no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.8.8. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

4.8.9. Uma vez atingido o Valor Total da Oferta, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 4.8 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.8.10. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 4.8 e da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.6 e seguintes acima.

4.8.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 4.6.

4.8.12. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4.8 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, Autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

4.8.13. O Agente Fiduciário, no âmbito da Emissão, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.8.5 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá envidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

5.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série não será atualizado monetariamente. Os CRI da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da Primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da Segunda Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, após cada amortização ou incorporação de juros, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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 considerados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

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

NI_K = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, o "NI_K" corresponderá ao valor do número-índice do mês de atualização;

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 Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o "dut" será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Sendo que:

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iii) considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil ("**Data de Aniversário**");

(iv) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

(v) os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) 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;

(vii) 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;

(viii) caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("**Número-Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

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

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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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

5.1.1. Indisponibilidade do IPCA.

5.1.1.1. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária aplicável aos CRI da Segunda Série, será aplicada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, nos termos da Cláusula 5.1 acima, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação do novo IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA dos CRI da Segunda Série, por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Emissora deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série para que deliberem, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva IPCA**").

5.1.1.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, a Projeção divulgada pela ANBIMA será utilizada na apuração da atualização monetária dos CRI da Segunda Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração dos CRI da Segunda Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva IPCA.

5.1.1.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora e os Titulares de CRI da Segunda Série, ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em decorrência do resgate antecipado facultativo das respectivas Debêntures da Segunda Série, com seu consequente cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

da Segunda Série, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, observado o pagamento de eventuais Encargos Moratórios.

5.1.1.4. Os CRI da Segunda Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 5.1.1.3 serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA ou, caso essa não esteja disponível, o último IPCA divulgado oficialmente.

5.1.1.5. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série de que trata a Cláusula 5.1.1.1 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série.

5.2. Remuneração dos CRI da Primeira Série: A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto CRI da Primeira Série**" e "**Remuneração dos CRI da Primeira Série**", respectivamente).

5.2.1. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração dos CRI da Primeira Série, será objeto de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos titulares das Debêntures da Primeira Série e/ou dos Titulares de CRI da Primeira Série, ou aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora.

5.2.2. O cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série obedecerá a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1):

Onde:

"J" é valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ =\ FatorDI\ x\ FatorSpread$$

onde:

"Fator DI" é o produtório das Taxas DI, a partir da data de início do Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI}\ =\ \prod_{k=1}^{n}(1\ +\ \text{TDI}_k\ )$$

Onde:

"n" é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

"k" é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

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

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

Sendo que:

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

"FatorSpread" é a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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

onde:

"Spread" é a taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI da Primeira Série;

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

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

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

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

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

5.2.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI da Primeira Série, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.2.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência de Taxa DI**") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI da

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Primeira Série definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série a ser convocada pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva DI**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a última Taxa DI divulgada.

5.2.2.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, a referida assembleia especial não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão da Securitizadora ou da data da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, caso estas não sejam instaladas, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série aplicável às Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI a última Taxa DI divulgada.

5.2.4. A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 5.2.3 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxxii" deste Termo de Securitização.

5.3. Remuneração dos CRI da Segunda Série: A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*,

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do mercado do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto CRI da Segunda Série**" e "**Remuneração dos CRI da Segunda Série**", respectivamente).

5.3.1. O cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

"J" é o valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" é Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto dos CRI da Segunda Série;

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

5.4. Remuneração dos CRI da Terceira Série: A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré' equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2028, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada conforme o último preço verificado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto CRI da Terceira Série**", e, em conjunto com a Taxa Teto CRI da Primeira Série e a Taxa Teto CRI da Segunda Série, "**Taxa Teto das CRI**", e "**Remuneração dos CRI da Terceira Série**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série e com a Remuneração dos CRI da Segunda Série, "**Remuneração dos CRI**" ou "**Remuneração**", respectivamente).

5.4.1. O cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:

"J" é o valor unitário da Remuneração dos CRI da Terceira Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" taxa de juros fixa, não expressa em percentual, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto dos CRI da Terceira Série;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

5.5. Período de Capitalização: para fins deste Termo de Securitização, "**Período de Capitalização**" define-se como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão.

5.6. Datas de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado por Evento Tributário, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária dos CRI, de liquidação do Patrimônio Separado, de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes do Anexo V a este Termo de Securitização (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**").

5.6.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização aqueles que forem titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

6. RESGATE ANTECIPADO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1. Resgate Antecipado dos CRI: Sem prejuízo da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI **(i)** em sua totalidade, de forma unilateral, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na Cláusula 6.1.5 abaixo; **(ii)** em sua totalidade ou de forma individual a cada série, conforme seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, em sua totalidade ou de forma individual a cada série das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** em sua totalidade, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou **(iv)** de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, no caso de adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e na proporção de referida adesão. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

6.1.1. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.1.2. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.3. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o regate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

6.1.4. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e aos Titulares de CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, ou por meio de publicação, nos termos da Cláusula 16 abaixo.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures

6.1.5. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso "i" da Cláusula 6.1 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora proceder com o resgate antecipado obrigatório dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.5.1. São Eventos de Vencimento Antecipado Automático:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;

(ii) **(a)** propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora e/ou suas Controladas; **(b)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou de suas Controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 Lei nº 11.101, conforme alterada ("**Lei 11.101**") ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por suas Controladas; **(e)** a apresentação pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

similar em outra jurisdição); **(f)** apresentação pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(g)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora;

(iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou nos casos em que referidos contratos ou instrumentos não estabelecerem prazo de cura, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;

(v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral, contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, desde que (a) não sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão ou (b) que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(vii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto: **(a)** se previamente autorizado pela Securitizadora, **(b)** pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora) de qualquer Controlada da Devedora; ou **(c)** nos casos em que referidas operações não alterem o Controle direto ou indireto, conforme o caso, da Devedora sobre os Empreendimentos Imobiliários;

(viii) alteração ou transferência de Controle da Devedora;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do inciso II, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xii) questionamento judicial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou quaisquer Documentos da Operação, pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Devedora;

(xiii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; e/ou

(xiv) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.5.2. São Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:

(i) Protestos de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas seja(m) responsável(eis), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Emissora, que o protesto: (a) foi sustado e/ou cancelado; (b) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; (c) teve sua exigibilidade suspensa no prazo legal aplicável por decisão judicial; ou (d) foi realizado por erro ou má-fé;

(ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 20 (vinte) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Securitizadora; (b) pela Securitizadora à Devedora; (c) pelo Agente Fiduciário à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(iii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, exceto em caso que inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI que, nesse caso deverá ser considerado um evento de vencimento antecipado automático;

(iv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com as últimas informações financeiras anuais ou trimestrais auditadas e divulgadas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi suspenso ou cancelado;

(v) revelarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, desatualizadas nas datas em que foram prestadas, e/ou inconsistentes em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) distribuição, pela Devedora, de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou outras distribuições de lucros a seus acionistas, em contrapartida de sua participação no capital social da Devedora, caso (a) a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 30 (trinta) dias corridos; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou suas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto por desapropriações realizadas no curso normal dos negócios da Devedora;

(ix) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(x) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) se, durante a vigência da Escritura de Emissão de Debêntures, for constituído pela Devedora qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Devedora), cujo valor, individual agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto **(a)** por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; **(b)** renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; **(c)** por captações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional; **(d)** por captações de empréstimos e financiamentos cuja(s) tomadora(s) seja(m) sociedade(s) exploradora(s) de empreendimento(s) imobiliário(s) Controlada(s) pela Devedora (“**SPE**”), desde que os recursos sejam destinados unicamente à incorporação e/ou construção do respectivo empreendimento objeto da tal(is) SPE(s) e os recursos obtidos com a venda do respetivo empreendimento sejam destinados para pagamento da captação realizada; e/ou **(e)** sobre terrenos adquiridos e financiados pelos próprios vendedores, no âmbito da prestação de garantia pelo respectivo financiamento; ou

(xii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, direta ou indiretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto em relação à: **(a)** alienação de ativos pela Devedora e/ou pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; e **(b)** alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Securitizadora; ou

(xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("**Índices Financeiros**"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser:

Período	Razão entre (1) e (2)
Até 31 de dezembro de 2025	igual ou inferior a 0,90 (noventa centésimos)
De 1º de janeiro de 2026 até a Data de Vencimento	igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos)

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

"**Dívida Líquida**" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"**Imóveis a Pagar**" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"**Custos e Despesas a Apropriar**" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"**Dívida SFH**" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "*Plano Empresário*";

"**Dívida FGTS**" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"**Patrimônio Líquido**" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"**Total de Recebíveis**" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, incluindo receitas a apropriar, refletidas nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"**Imóveis a Comercializar**" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

6.1.6. Ainda para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista na Cláusula 6.1.5 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.7. Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.1.6 acima não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou seja instalada, mas não haja deliberação sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando (a) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação; ou (b) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; a Emissora deverá formalizar a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxi) deste Termo de Securitização.

6.1.8. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão, a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1.7 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.1.9. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, e, no caso dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.10. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, comunicar em até 1 (um) Dia Útil a outra Parte.

6.1.11. Ademais, a B3 deverá ser comunicada imediatamente no caso de decretação de vencimento antecipado das Debêntures.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

6.1.11.1. Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**").

6.1.11.2. A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

das Debêntures da Primeira Série, incluindo (i) a estimativa do Valor de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série.

6.1.11.3. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, pela Devedora, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Primeira Série, observado o procedimento descrito na Cláusula 6.1.4 acima, sendo que a Comunicação a que se refere a Cláusula 6.1.4 deverá refletir as condições descritas na Cláusula 6.1.11.2 acima ("**Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**").

6.1.11.4. A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, para o pagamento, aos Titulares de CRI da Primeira Série, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.11.5 abaixo, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxi) deste Termo de Securitização.

6.1.11.5. O valor a ser pago aos Titulares de CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série será equivalente ao: **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a serem resgatados, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série (exclusive) ("**Data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**"), acrescido **(iii)** de Encargos Moratórios, se aplicável, devidos e não pagos até a Data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, acrescido **(iv)** de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis* considerando os Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme fórmula a seguir ("**Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**" e "**Valor de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira**

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série", respectivamente):

PUprêmio = [(1+Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUCRIPrimeiraSérie

Onde:

Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série (exclusive); e

PUCRIPrimeiraSérie = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série.

Caso a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série coincida com uma data de amortização dos CRI e/ou Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série, o Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série após o referido pagamento.

6.1.11.6. Os CRI da Primeira Série resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.11.7. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da Primeira Série.

6.1.11.8. Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**").

6.1.11.9. A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, mediante comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Emissora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, incluindo (i) a estimativa do valor de resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série e/ou do valor de resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série.

6.1.11.10. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, pela Devedora, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, observado o procedimento descrito na Cláusula 6.1.4 acima, sendo que a Comunicação a que se refere a Cláusula 6.1.4 deverá refletir as condições descritas na Cláusula 6.1.11.10 acima ("**Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**").

6.1.11.11. A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, para o pagamento, aos Titulares de CRI da Segunda Série e/ou dos Titulares de CRI da Terceira Série, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.11.12 abaixo, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxi) deste Termo de Securitização.

6.1.11.12. O valor devido pela Emissora equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (a) e (b) abaixo ("**Valor de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**"):

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos CRI da Segunda Série, ou desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos CRI da Terceira Série, até a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, conforme aplicável;

(b) a soma das parcelas remanescentes **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, desde a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série ou a Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série, apurada, no 4° (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI das Segunda Série, no caso dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do respectivo Resgate Antecipado, e (B) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3° (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI da Terceira Série, no caso dos CRI da Terceira Série; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, conforme aplicável:

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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série;

C = Para os CRI da Segunda Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série. Para os CRI da Terceira Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro);

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e/ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, referenciado à Primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

Taxa Desconto = para os CRI da Segunda Série, corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série apurada no 4° (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série. Para os CRI da Terceira Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3° (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI da Terceira Série;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda

Caso a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série coincida com uma data de amortização dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série e/ou Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, o Valor de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série deverá ser calculado considerando o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e/ou sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série após o referido pagamento.

6.1.11.13. Os CRI da Segunda Série e/ou os CRI da Terceira Série resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.11.14. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento Tributário

6.1.12. Na ocorrência do disposto na Cláusula 4.12.1 da Escritura de Emissão ou de um Evento Tributário (conforme abaixo definido), a Devedora poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do resgate ("**Resgate Antecipado por Evento Tributário**").

6.1.13. Para os fins deste Termo de Securitização, será considerado um "**Evento Tributário**", o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância pela Devedora ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme aplicáveis à Emissão.

6.1.14. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até a Data de Vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão do Evento Tributário descrito na Cláusula 6.1.13. acima, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora se obrigou a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento Tributário, de modo que a Devedora

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento Tributário não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário.

6.1.15. Para operacionalizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento Tributário, conforme aplicável, contendo: (i) a data em que o pagamento do preço de resgate antecipado será realizado; (ii) o valor do preço de resgate antecipado; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento Tributário.

6.1.16. Ocorrendo o Resgate Antecipado das Debêntures por Evento Tributário, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observado o procedimento descrito na Cláusula 6.1.4 acima, sendo que a comunicação a que se refere a Cláusula 6.1.15 deverá refletir as condições descritas na Cláusula 6.1.15 acima ("**Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento Tributário**").

6.1.16.1. A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento Tributário, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.17 abaixo, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xxxii" deste Termo de Securitização.

6.1.16.2. No caso de Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das respectivas séries dos CRI será equivalente (i) com relação aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Terceira Série, ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série, e (ii) com relação aos CRI da Segunda Série, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: (a) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, sem o pagamento de qualquer prêmio.

6.1.17. A Data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.18. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.19. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

Oferta de Resgate Antecipado

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

6.2. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries.

6.2.1. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Emissora à Oferta de Resgate Antecipado; (e) se a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Debêntures de uma das séries, observado o disposto na Cláusula 6.2.9 abaixo; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.

6.2.2. Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ou, alternativamente, encaminhará comunicado individual a cada Titular de CRI ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares de CRI ou a cada um dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso("**Notificação de Resgate Antecipado**"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

6.2.3. A Notificação de Resgate Antecipado deverá (i) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (ii) o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

6.2.4. Após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Emissora terá até 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.5. Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série definido pela Devedora, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.6. Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série definido pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Emissora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série que aderiram a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.7. O valor a ser pago aos Titulares de CRI no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série e, no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (ii) da respectiva Remuneração desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (exclusive), calculada nos termos das Cláusulas 5.2, 5.3 e 5.4 acima e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo, se houver.

6.2.7.1. A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.2.6 acima, em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxi) deste Termo de Securitização.

6.2.8. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva série e, consequentemente, à totalidade dos CRI da respectiva série.

6.2.9. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de CRI proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente os CRI, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

6.2.10. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o eventual prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI após o referido pagamento.

6.2.11. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

Amortização Extraordinária Facultativa

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, em acordo com a ordem de pagamentos, a partir do 24° (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), em uma Data de Aniversário, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("**Amortização Extraordinária dos CRI**"). Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI, poderá englobar proporcionalmente as Debêntures (e os CRI) de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Devedora.

6.3.1. A Devedora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.3.2. Observado o previsto na Cláusula 6.3.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Comunicação de Amortização Facultativa das Debêntures"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Tal Comunicação de Amortização Facultativa das Debêntures deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.3.3. Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Facultativa das Debêntures, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

6.3.4. A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.3.5 abaixo, em até 2 (dois) Dias úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxi) deste Termo de Securitização.

6.3.5. Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI da Primeira Série pela Debenturista, nos termos deste Termo de Securitização, será, equivalente ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a Primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série (exclusive), em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da Primeira Série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da Primeira Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, conforme a fórmula a seguir ("**Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série**" e "**Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série**", respectivamente):

$$P = VRa * [(\mathbf{1} + \mathbf{i}) \text{ ^ } \mathbf{du/252} - \mathbf{1}]$$

Onde:

"P" = Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

"VRa" = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada, pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive);

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

"du" = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série (exclusive); e

"i" = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano.

6.3.6. Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI da Segunda Série e da Terceira Série pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, será o valor indicado no item (a) ou no item (b) a seguir, dos dois o que for maior:

(a) a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos CRI da Segunda Série, ou desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos CRI da Terceira Série, até a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, conforme aplicável; ou

(b) a soma das parcelas remanescentes **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série ou a Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data do efetivo resgate, no caso dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do respectivo Resgate Antecipado dos CRI e (B) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação)

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, no caso dos CRI da Terceira Série; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série e/ou aos CRI da Terceira Série, conforme aplicável:

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

onde:

"VP" = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série;

"C" = Para os CRI da Segunda Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série. Para os CRI da Terceira Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro);

"VNEk" = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e/ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, referenciado à Primeira Data de Integralização;

"n" = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, 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 Desconto)〗^(nk/252)]}

onde:

"Taxa Desconto" = para os CRI da Segunda Série, corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do efetivo resgate. Para os CRI da Terceira Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate;

"nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

6.3.7. A Data da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária dos CRI coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e, no caso dos CRI da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, após o referido pagamento.

7. DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o regime de garantia firme de colocação para o Montante Base da Oferta, com a intermediação dos Coordenadores, podendo contar com a participação de Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do CMN nº 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Garantia Firme**").

7.1.1. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, será conduzida pelo Coordenadores, caso aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

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

7.3. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e do Prospecto.

7.4. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

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

8. DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

8.2. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

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

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

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

8.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430.

8.6. A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.7. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 8.6 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, 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 será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

8.8. Na referida Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 8.7 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, nos termos do artigo 30, parágrafo 5º da Lei nº 14.430, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação de ativos em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

8.9. A Emissora será responsável, conforme o artigo 28, parágrafo único da Lei nº 14.430, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

9. DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e com o artigo 25, inciso I da Resolução CVM nº 60.

9.1.1. Nos termos do artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM nº 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, após deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a emissão de nova série de certificados de recebíveis imobiliários, com o consequente aditamento a este Termo de Securitização, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

9.1.2. Os recursos eventualmente captados nos termos da Cláusula 9.1.1 acima estarão sujeitos ao regime fiduciário e deverão integrar o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

9.1.3. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que sejam mantidos na Conta Centralizadora, a título Fundo de Despesas, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial ("**Aplicações Financeiras Permitidas**").

9.1.4. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nas Aplicações Financeiras Permitidas, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora.

9.1.5. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

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

9.2.1. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro das CCI; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.2.3. Destituição e Substituição da Securitizadora: Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, a Emissora poderá ser destituída, substituída ou renunciar, a administração do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares de CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.2.4. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações: (i) na ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

9.2.5. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.2.6. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

9.2.7. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a escolha da nova securitizadora para administrar o Patrimônio Separado.

10. DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60 e nos termos da Cláusula 14 abaixo, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação:

(i) insuficiência dos ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI ocasionado pela Securitizadora;

(ii) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento;

(vi) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.2.3 e seguintes acima, de forma que a liquidação será imediata e realizada pela Emissora; ou

(vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

10.1.1. Para fins de esclarecimento, nos termos do §4º do artigo 13 da Resolução CVM nº 60, o cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei nº 14.430.

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

10.1.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 10.1 acima deverá ser convocada por meio de edital publicado no website da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado, e será instalada independentemente da quantidade de Titulares de CRI presentes, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 60. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.1.3.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, conforme prevista no subitem (i) da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo à Securitizadora ou, caso a Securitizadora não o faça, ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias a contar da sua ciência, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (b) em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei º 14.430ª.

10.1.4. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.1. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

10.1.5. Conforme previsto no artigo 31, parágrafo 1º da Lei nº 14.430, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 10.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

10.1.6. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem a maioria dos votos dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares de CRI, em primeira ou segunda convocação, observado disposto na Cláusula 10.1.4 acima.

10.1.7. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.1.8. Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos; e (iii) exceto no caso de culpa ou dolo da Emissora, 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 externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora, exclusivamente em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, na Datas de Vencimento, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, após a Emissora ter adotado os procedimentos cabíveis para a realização dos Créditos Imobiliários. 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: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, nos termos do art. 32, parágrafo primeiro, da Lei nº 14.430, no prazo de até 3 (três) dias a partir do evento de resgate antecipado na B3, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à B3

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

da instituição de tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso "(i)" da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso "(ii)" da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se a Emissora ou Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme aplicável, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

10.2.3. Realização dos Direitos dos Titulares de CRI: A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

10.2.4. Encerramento do exercício social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

11. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) as declarações, informações e fatos contidos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, até a data em que foram prestadas;

(ii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;

(iii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;

(iv) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer Autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para a realização da Emissão e da Oferta, ressalvada as aprovações societárias previstas na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;

(vi) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datadas de 31 de dezembro de 2021, 31 de

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;

(vii) está em cumprimento das leis e regulamentos relacionados à não utilização de trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e à não incentivo à prostituição;

(viii) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a Emissora aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(ix) cumpre rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, na medida em que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, e procede a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(x) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

(xi) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(xii) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Emissora;

(xiii) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos,

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos;

(xiv) mantém os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que (i) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentiva a prostituição; (iii) os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vii) tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xvi) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (a.1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou (a.2) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

(xvii) cumpre e faz com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal, estagiários ("**Representantes**"), cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexiste violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência das Debêntures, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário;

(xviii) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Termo de Securitização, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

(xix) não se encontra, assim como quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas e seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xx) as informações constantes dos Formulários de Referência são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estão atualizadas até a data em que foram prestadas;

(xxi) os Formulários de Referência (a) contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 60, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência da Emissora;

(xxii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI, a realização da Oferta

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(xxiii) será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xxiv) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xxv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(xxvi) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxvii) inexiste descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xxviii) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;

(xxix) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

(xxx) adota as medidas necessárias para mitigar a ocorrência de conflito de interesses com suas subsidiárias integrais, bem como conflitos entre as referidas subsidiárias;

(xxxi) mantém suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos;

(xxxii) divulga informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o investidor a erro, escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, e úteis à avaliação dos títulos de securitização por ela emitido, inclusive à presente Oferta;

(xxxiii) mantém em sua página na rede mundial de computadores (a) seu formulário de referência atualizado, (b) código de ética atualizado, (c) regras, procedimentos e descrição dos controles internos atualizadas, (d) seção específica para cada emissão que possua títulos de securitização em circulação, contendo, no mínimo (1) informa mensal aplicável, nos termos da Resolução CVM nº 60, (2) notificações, convocações de assembleia especial de investidores e eventuais comunicados realizados pela securitizadora com relação às emissões vigentes, (3) demonstrações financeiras auditadas do respectivo patrimônio separado, e (4) relatórios elaborados pelo agente fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à respectiva emissão;

(xxxiv) adota diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem (i) recursos humanos,

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, (ii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, e (ii) sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados, quando se tratar de Custodiante. Ainda, a Emissora declara fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, assumido a responsabilidade perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;

(xxxv) exerce suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

(xxxvi) evita práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

(xxxvii) mantém atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xxxviii) informa à CVM sempre que verifica, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(xxxix) estabelece política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

(xl) coopera com o Agente Fiduciário e fornece os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;

(xli) zela pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, independente da contratação de Instituição Custodiante para custódia, depósito e registro;

(xlii) estabelece mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;

(xliii) responsabiliza-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à operação de securitização, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;

(xliv) responsabiliza-se pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160; e

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(xlv) diligencia para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão.

11.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na forma da Cláusula 16 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 16 abaixo.

11.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, precisão, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

11.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) anualmente, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização no site do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI;

(vii) cópia eletrônica da inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em prazo não superior a 1 (um) dia útil a contar do recebimento da mesma pela Emissora; e

(viii) disponibilizar ao Agente Fiduciário e Agência de Classificação de Risco, em sua página na rede mundial de computadores, os informes mensais das emissões de CRI, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM nº 60, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

11.2. A Emissora declara, adicionalmente, que tem ciência das disposições legais e regulamentares aplicáveis à Emissão, não tendo praticado e obrigando-se a não praticar qualquer ato em desacordo com tais disposições legais e regulamentares, em especial o artigo 18 da Resolução CVM nº 60, que versa ser vedado à companhia securitizadora (i)

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

observadas as restrições descritas na Resolução CMN 5.118, adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: (i.a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados; (i.b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora; (i.c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (i.d) houver a prática de *warehousing*, conforme definida no artigo 2º, XII da Resolução CVM nº 60; ou (i.e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do Patrimônio Separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão; (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário; (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM nº 60; (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores; (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão; (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos, conforme o caso.

12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM nº 60, Resolução CVM nº 160, Lei nº 14.430 e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

(ii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que é parte;

(iii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(iv) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(v) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;

(vi) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(vii) manter os documentos mencionados no inciso "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(viii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(ix) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(x) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xi) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída neste Termo de Securitização ou nos documentos da Oferta dos CRI;

(xiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44, comunicando imediatamente aos Coordenadores;

(xiv) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xvii) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xviii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil e incentivo a prostituição;

(xix) manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, durante todo o prazo de vigência dos CRI, as declarações, informações e fatos

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

referentes à Emissora e/ou a qualquer controlada da Emissora contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xx) fazer com que as informações da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora e sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xxi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;

(xxii) cumprir as leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis;

(xxiii) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Emissora;

(xxiv) observar a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) não incentive a prostituição; (c) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (d) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (e) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (f) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (g) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xxv) cumprir com as disposições da Resolução CVM nº 44;

(xxvi) cumprir, bem como fazer com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas e seus Representantes cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: (a) comunicará imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário; e (b) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI exclusivamente pelos meios previstos neste Termo de Securitização;

(xxvii) (a) não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não prometer, oferecer ou dará, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Termo de Securitização, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas às Debêntures, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxviii) cuidar para que as informações constantes do seu Formulário de Referência, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 60, e disponíveis na página da CVM na internet, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(xxix) cuidar para que os Formulários de Referência (a) contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80;

(xxx) comunicar, em até 3 (três) 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 possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxxi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxxii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xxxiii) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xxxiv) fazer constar nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xxxv) adotar as medidas necessárias para mitigar a ocorrência de conflito de interesses com suas subsidiárias integrais, bem como conflitos entre as referidas subsidiárias;

(xxxvi) manter suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(xxxvii) divulgar informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o investidor a erro, escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, e úteis à avaliação dos títulos de securitização por ela emitido, inclusive à presente Oferta;

(xxxviii) manter em sua página na rede mundial de computadores (a) seu formulário de referência atualizado, (b) código de ética atualizado, (c) regras, procedimentos e descrição dos controles internos atualizadas, (d) seção específica para cada emissão que possua títulos de securitização em circulação, contendo, no mínimo (1) informa mensal aplicável, nos termos da Resolução CVM nº 60, (2) notificações, convocações de assembleia especial de investidores e eventuais comunicados realizados pela securitizadora com relação às emissões vigentes, (3) demonstrações financeiras auditadas do respectivo patrimônio separado, e (4) relatórios elaborados pelo agente fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à respectiva emissão;

(xxxix) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem (a) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, (b) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, e (c) sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados, quando se tratar da Instituição Custodiante. Ainda, a Emissora obriga-se a fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, assumido a responsabilidade perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;

(xl) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviço no âmbito da Oferta;

(xli) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

(xlii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

(xliii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xliv) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(xlv) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

(xlvi) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(xlvii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, independente da contratação de Instituição Custodiante para custódia, depósito e registro;

(xlviii) zelar para que os Créditos Imobiliários sejam identificados e atendam aos critérios de elegibilidade previstos neste Termo de Securitização;

(xlix) desenvolver e implementar regras, procedimentos e controles internos, por escrito, que devem (a) garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional, (b) ser efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;

(l) estabelecer mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;

(li) responsabilizar-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Oferta, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;

(lii) (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão, (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, (iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão registrados em entidade registradora ou custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM, (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM nº 60; (v) convocar e realizar a assembleia especial de investidores, assim como cumprir suas deliberações, (vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica, e (vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições dos Documentos da Operação;

(liii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas dispostas na Resolução CVM nº 60 e demais regulamentações em vigor;

(liv) enviar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras de cada patrimônio separado, inclusive do Patrimônio Separado, bem como as informações eventuais referentes a cada emissão ou à Emissora dispostas na Resolução CVM nº 60;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(lv) informar ao Agente Fiduciário, à CVM, à B3 e a SSE a respeito da substituição dos Auditores Independentes do Patrimônio Separado; e

(lvi) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não serão empregados pela Emissora em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção e/ou (b) quaisquer atos que violem a legislação socioambiental.

12.1.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações ora prestadas por si aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI.

12.1.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário: Nos termos do inciso IX do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, a Emissora nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(iii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo II deste Termo de Securitização;

(v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo III deste Termo de Securitização;

(vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(vii) 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;

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(viii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;

(x) cumpre e faz com que seus Representantes, cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexiste violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência das Debêntures, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) o Agente Fiduciário e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; (h) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (1) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (2) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (3) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (4) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (5) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (i) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Titulares de CRI e à Emissora; e

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(xi) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes, no melhor conhecimento: (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

13.3. Início do exercício das funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(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) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM nº 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados pela Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Devedora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e pela Devedora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17 e deste Termo de Securitização e

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no 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, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM nº 17;

(xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização;

(xx) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxi) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização;

(xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

o exercício relativos ao CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;

(xxiii) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;

(xxiv) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(xxv) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do resgate dos CRI, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário;

(xxvi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; e

(xxvii) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17, caso a Emissora não faça, e do artigo 29 da Lei nº 14.430.

13.4.2. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, (i) parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), sendo o pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura deste Termo de Securitização; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes calculada *pro rata die*, se necessário; e (iii) parcelas semestrais no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em setembro de 2024 e o segundo em março de 2025, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

13.6. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, engloba-se todas as atividades

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

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

13.8. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. As parcelas citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.8.1. A remuneração definida na Cláusula acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

13.8.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados dia a dia.

13.8.3. Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, inclusive as administrativas, deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado ou adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora ou adiantadas pelos Titulares de CRI, conforme aplicável, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.8.4. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

13.8.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, notificações, custos incorridos em contato telefônicos, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ata da Assembleia Especial de Titulares de CRI e etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, incorridos para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos.

13.9. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja eleito o 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 assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.9.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído: (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

13.9.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.9.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3, nos termos do artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

13.9.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

14.1. Assembleia Especial: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, e conforme abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (a.1) Valor Nominal Unitário e de seus critérios de atualização; (a.2) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (a.3) Data de Vencimento; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries; então a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea "i" acima, incluindo, mas não se limitando, (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares de CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separados; (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previstos nesta Cláusula; (e) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI; (h) criação de qualquer evento de repactuação; (i) aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentada pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes do Patrimônio Separado; e (j) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

14.2. Convocação: A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries poderá ser convocada pela própria Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 60. A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, mediante publicação de edital, na forma da cláusula 16.1 deste Termo de Securitização, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a referida assembleia deliberar em contrário, exceto conforme previsto na Cláusula 10.1, acima.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

14.2.1. A comunicação da convocação deverá informar, além da ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos previstos nesta Cláusula 14), e a indicação da página da rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação a assembleia. A Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação.

14.2.2. Nos termos do §1º-A do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, é admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM nº 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.2.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza e detalhamento, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo (i) exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

14.2.3.1. As informações requeridas na Cláusula 14.2.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.2.3.2. 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 do investidor.

14.2.3.3. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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.

14.2.4. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.2.5. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.2.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em questão, previstos na Cláusula 14.2. acima.

14.2.6. Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.2.7. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora 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 em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.2.8. 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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.2.9. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o na Lei nº 14.430, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.2.10. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, deliberar sobre: (i) as demonstrações

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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; (ii) alterações neste Termo de Securitização; (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60; (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidação a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar, inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI; (b) dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.3. Voto: Cada CRI, nas Assembleias Especial de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries de CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.3.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.3.2. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.3.1 acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 14.3.1 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

14.4. Instalação: A Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto no artigo 30, §3º, da Lei nº 14.430 e no artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

14.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

14.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

14.5. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI, inclusive renúncias temporárias (*waivers*), realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.1. Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 14.5, acima: (a) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas deste Termo de Securitização; (b) as alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização Programada ou à Remuneração dos CRI; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou aos Eventos de Vencimentos Antecipados previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) a quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

14.5.2. Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.3. Nos termos do §3º-A da Resolução CVM nº 60, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores relativas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.5.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.5.5. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre alterações neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sempre que tal alteração: (i) decorrer da correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) for necessária em virtude da

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i" a "v" acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Emissora e/ou aos Titulares os CRI ou qualquer alteração na Remuneração e no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.5.6. As alterações referidas na Cláusula 14.5.5 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas.

14.5.7. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

14.5.8. Nos termos do artigo 25, §2º da Resolução CVM nº 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

15. DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

15.1. Despesas: A Devedora assumiu as seguintes despesas, conforme pactuado na Escritura de Emissão das Debêntures e nos Documentos da Operação:

(i) remuneração dos Coordenadores, conforme descrita no Contrato de Distribuição;

(ii) remuneração do Banco Liquidante e do Agente Escriturador, conforme Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(iii) remuneração da Securitizadora ("**Custo da Administração**"), nos seguintes termos:

(a) pela Emissão, conforme Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal conforme Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, devendo a

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da Primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("**Taxa de Administração**") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$1.000,00 (mil reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R$20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI e (c.2) R$1.250,00 (mil, duzentos e cinquenta reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário; e

(e) as despesas mencionadas nas alíneas (a) a (c) acima serão acrescidas 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.

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro das CCI, será devida conforme Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após o respectivo registro ou aditamento; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas conforme Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a primeira parcela devida no mesmo9 dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional conforme Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo "Relatório de Horas";

(v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos das Cláusulas 13.5 e seguintes do Termo de Securitização;

(vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(ix) custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(x) despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;

(xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as despesas referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xii) as despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;

(xiii) a remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante conforme Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(xiv) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante conforme Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora, conforme em vigor, o auditor

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xv) todos os custos relativos à Oferta dos CRI (inclusive a remuneração da instituição financeira intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence;*

(xvi) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de ativos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

(xvii) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xviii) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(xix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e

(xx) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial.

15.1.1. A Devedora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um Fundo de Despesas para os CRI, sendo que cada Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”).

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

15.1.2. Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização dos CRI; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo por Fundo de Despesas**") referente a cada Fundo de Despesas.

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

15.1.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.1.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no 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.

15.1.6. O Custo da Administração continuará sendo devido, 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.

15.1.7. As Despesas que, nos termos da Cláusula 15.1 acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Devedora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.1.8. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Preços do Mercado – IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

15.1.9. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

15.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI ("**Despesas Extraordinárias**").

15.3. Reembolso de Despesas: Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 15.2. acima, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Emissora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Emissora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

15.4. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral dos CRIs, todos os valores remanescentes integrantes do Patrimônio Separado, incluindo os valores integrantes de Fundo de Despesas, outros valores depositados na Conta Centralizadora dos CRI e rendimentos de aplicações financeiras realizados com os recursos do Patrimônio Separado serão integralmente transferidos para a Devedora mediante depósito na Conta de Livre Movimento.

15.5. Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

(a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.5.1. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo IV a este Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

16. PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, 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://emissoes.virgo.inc/), ou outra que vier a substitui-la, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM nº 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleia Especial de Titulares de CRI serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário. Caso a Emissora altere a referida página após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

16.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do Fundos.Net da CVM.

16.1.3. Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 16.1 acima, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI ou aos custodiantes dos Titulares de CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Agente Escriturador e o Agente Fiduciário.

17. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será registrado na B3 pela Emissora para fins de instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 14.430, e será entregue à Instituição Custodiante para custódia.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05.501-900 | São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

Se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista
São Paulo – SP
CEP 04578-910
At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.1.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo de Securitização será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio, 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. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

18.1.2. O contato realizado com a Emissora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Emissora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Emissora 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”.

18.1.3. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

18.1.4. A Devedora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência dos CRI, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

19. RISCOS

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco referentes à Oferta encontram-se devidamente descritos no Prospecto Preliminar, e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Renúncia: 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. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, exceto pelo previsto na Cláusula 14.5.5 acima.

20.4. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.5. Interpretação Conjunta. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.6. Conflito de Interesse: As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º inciso I da Resolução CVM nº 60.

20.7. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.8. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

20.9. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 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 instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios 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.

21. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.3. E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(Página de assinatura do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (Centésima Octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.

Emissora

DocuSigned by
Assinado por: OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER:35007483842
CPF: 35007483842
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2024 16:27:35 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSigned by
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2024 15:52:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Nome:
Cargo:
CPF:

OLVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473
CPF: 01115598473
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2024 16:26:00 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSigned by
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290159780
Hora da assinatura: 29/07/2024 15:37:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO I

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a CVM, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento ("**Emissora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") em até 3 (três) séries de sua 180ª (centésima octogésima) ("**Emissão**" e "**Oferta**") declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor a partir de 02 de maio de 2022 ("**Resolução CVM nº 60**"):

(a) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, do inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, serão instituídos regimes fiduciários sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente nº 98461-0, agência 3100-5, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "a" e "b" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(b) verificou, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**") e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade, até a data em que foram prestadas, das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("**Termo de Securitização**");

(c) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM sob o n° 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto n° 172, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 24.230.275/0001-80 ("**Devedora**"), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, e estão atualizadas até a data em que foram prestadas, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM nº 160 e a Resolução CVM nº 60;

(e) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estarão atualizadas até a data em que foram e/ou serão prestadas, conforme o caso, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(f) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910
Cidade e Estado: São Paulo, SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu administrador: [•]
Número do Documento de Identidade: [•]
CPF nº: [•]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários
Número da emissão: 180ª (Centésima Octogésima)
Número das séries: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: 300.000 (trezentos mil) de CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da opção de emissão de lote adicional, isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, passando a quantidade da emissão a ser de até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI.
Espécie: quirografária
Classe: N/A
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO III

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 ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro de 2021 a dezembro de 2023; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente as verificações vencidas em março de 2023 e setembro de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e comprovante de atualização cadastral perante a Prefeitura de SP/SP, tendo em vista, que na emissão, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nº 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1); -	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Demonstrações Financeiras auditadas da IZP Franca e Declaração de Conformidade referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023;
Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/11/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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:	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
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: CRI	
Série:	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.336.435,54	**Quantidade de ativos:** 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, em diversos períodos de 2023. Impossibilitando o Agente Fiduciário de acompanhar as informações referentes à capacidade financeira do lastro; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 140.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 140000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 48.701.000,00	**Quantidade de ativos:** 48701
Data de Vencimento: 22/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do laudo de avaliação do imóvel sob as matriculas 56.282, 7.395 e 7.289 referente a renovação devida até setembro de 2022; - Procuração (Procuração para Arrecadação de Recursos) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária referente a março de 2023; - Verificação do cumprimento do Valor Mínimo Mensal até o mês de dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 130.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 130000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating, referente aos trimestres encerrados em junho de 2022 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente a Novembro de 2022 a dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras da MITRE referente ao ano de 2022 e 2023; - Verificação dos índices Financeiros Anuais referente ao ano de 2022 e 2023; - Declarações dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente ao ano de 2022;	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 155.460.000,00	**Quantidade de ativos:** 155460
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do comprovante de quitação do preço de aquisição dos Imóveis GTIS para fins de Destinação de Recurso; - Declaração dos Representantes legais da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalisa YLUMAK atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação e a não ocorrência de evento de vencimento antecipado referente ao ano de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/05/2032	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 12.913.000,00	**Quantidade de ativos:** 12913
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iv) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 117.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 117000
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Documento da Operação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho e Julho de 2023.
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 River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia dos contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - Arquivamento da escritura de	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Emissão de Debêntures na JUCESP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD-SP; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2° semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º e 3º Trimestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da VITACON referente ao exercício social encerrado em 2022; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 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: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 21/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 57.203.000,00	**Quantidade de ativos:** 57203
Data de Vencimento: 21/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstração Financeira Anual da GLOBALMAX devidamente acompanhada pelo relatório da administração e do parecer elaborado por qualquer um dos Auditores Autorizados, referente ao período de findo em Setembro de 2023; - Confirmação da contratação do Seguro Patrimonial e/ou Endosso à Virgo dos Imóveis listados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancaria de n° 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 59.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Verificação anual do Índice Financeiro referente ao ano exercício de 2022;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada dos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante referente à conta vinculada relacionada no Anexo I ao Contrato, incluindo todos recursos depositados na Conta Vinculada, oriundos (1) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários (?Recebíveis?); (2) de depósitos bancários realizados diretamente pela Fiduciante na Conta Vinculada, a qualquer momento (?Créditos Fiduciante?); (b) eventual montante que sobejar a excussão da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (?Sobejo Alienação Fiduciária?): e (c) todos os recursos, valores ou bens recebidos pela Fiduciante como forma de pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, conforme descrito acima, bem como os créditos da Fiduciante contra quaisquer instituições financeiras em que sejam mantidas contas bancárias nas quais sejam depositados ou creditados ou pelas quais transitem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Verificação do Montante de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2022 e 2023.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Espelhamento referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2022.	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) Fiança: Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) Aval DFR: . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) Aval ISL: . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Pendências: - Endosso do seguro à Cessionária, na forma da cláusula 5.1, (iv) do Contrato de Cessão de Créditos;	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI.
Garantias: (i) Fiança: sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) Coobrigação: a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fração ideal correspondente a 36,39 (trinta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula 51.015 - Cartório da 3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC, Rua Treviso, n.º 6174, Joiville/SC. (iv) Fundo de Despesa: O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. (v) Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora; - Relatórios de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Medição de Obras com a verificação pela Securitizadora acerca do Cronograma Projetado de Obras referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada n°38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD competente; - Cópia da Notificação à Beerorcofee e sublocatárias sobre a Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos findo em Junho e Dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras semestrais da Devedora, referente ao período findo em Junho de 2023; - Demonstrações financeiras semestrais da Avalista PHV, referente ao período findo em Junho de 2023; - Relatório Mensal de gestão, referente a Junho de 2023; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária pela Securitizadora, referente ao período de Junho de 2023.	
Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária; (III) Fundo de Reserva; e (IV) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada no RGI competente, acompanhado da matricula averbada; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas no RGI competente, acompanhado da matricula averbada; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado nos RTDs de Charqueadas/RS, São Paulo/SP e Barueri/SP; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs de São Paulo, Alvorada e Charqueadas; - Demonstrações Financeiras da Solar Construtora; - Endosso em favor da Virgo dos seguros existentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos comprobatórios; - Renovação da Procuração das Fiduciantes; - Notificação à Cereais S.A sobre a Cessão Fiduciária firmada; - Renovação da Apólice de Seguros do imóvel alienado fiduciariamente devidamente endossado à Virgo; - Relatório Mensal de Gestão.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Garantias: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 04/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 15/10/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 47000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; - Verificação do Índice Financeiro Trimestral pela Securitizadora.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Primeira apuração do LTV pela Securitizadora; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente; - Relatório mensal contendo o cálculo do índice de cobertura realizado pela Securitizadora; - Contrato de Alienação	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI, acompanhando da(s) matricula(s) averbada(s).
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Classificação de Risco; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 11/05/2039
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD de São Paulo; e - Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo-SP; - Averbação das CCI das Unidades Autônomas no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão.
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: JUDICIAL	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 24/01/2035
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Abril, Junho e Setembro de 2023; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de Junho de 2023.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (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; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações contábeis trimestrais da Devedora e da Pacalu, referente aos 1º e 2º Trimestre de 2023;e - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período findo em Agosto de 2023.	
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; e (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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, período findo em Dezembro de 2023.
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO; e (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Verificação de destinação dos recursos, nos moldes da cláusula 5.3 da Escritura de Emissão, devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período findo em Setembro de 2023; e - Demonstrações contábeis trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e da Fiadora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e assinadas pelo diretor financeiro da Companhia e por um contador devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A.; e (II) 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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras da Emitente e das Intervenientes Garantidoras, referente ao semestre encerrado em Junho de 2023; - Relatório Semestral, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pela construção, reforma e-ou aquisição dos Imóveis e do cronograma físico financeiro de avanço de obras de construção, reforma e-ou aquisição dos Imóveis do respectivo semestre, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia e do Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrados perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Termo de Securitização em razão das Aletrações aprovadas em Assembleia Especial de Investidores, realizada 22-08-2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais no RTD Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Carta Fiança Endossada pelos Intervenientes Garantidores; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias; e - Relatório relativo ao andamento e evolução das obras, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior, e a projeção de evolução das obras para o mês imediatamente subsequente, referente aos meses de Março, Junho, Julho e Agosto de 2023.	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Bancária: Carta Fiança de n° 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra; e (VII) Fundo de Reserva.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Balancete trimestral da Devedora, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Informações trimestrais do Fundo Japurá, referente aos 2º e 3º Trimestres de 2023.	
Garantias: (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do serviço de dívida, referente ao mês de Dezembro de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras atualizadas do PQAG e do último informe trimestral disponível do HREC, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Verificação da razão mínima LTV, com base nas últimas demonstrações financeiras disponíveis do Cedente, qual seja, a HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, referente ao período findo em dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação do atendimento à Destinação de Recursos Futura, referente ao semestre encerrado em Agosto de 2023.	
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 19.484.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s), às expensas da(s) Fiduciante(s), nos termos do Lastro; - Averbação da matrícula do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária; - Cópia do protocolo da ACS da(s) Sociedade(s) perante a(s) Junta(s) Comercial(is) para que as disposições constantes do Anexo ?Averbação da Garantia? da Alienação Fiduciária de Participações sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas; e - Relatório de Medição à Securitizadora, referente ao mês de Dezembro de 2023.	
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; e (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.	
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; e (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: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: Referente a RZK Solar 28 SPE S.A. e RZK Solar 29 SPE S.A.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP.	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 76.865.000,00	**Quantidade de ativos:** 76865
Data de Vencimento: 15/02/2028	
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:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 76.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 76400
Data de Vencimento: 22/03/2027	
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: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 42.296.000,00	**Quantidade de ativos:** 42296
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 131.119.000,00	**Quantidade de ativos:** 131119
Data de Vencimento: 24/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% 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:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: 99,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 71.001 do 1ºoficio de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 13.258.000,00	**Quantidade de ativos:** 13258
Data de Vencimento: 14/05/2030	
Taxa de Juros: PRE + 14% 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:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 14.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 14200
Data de Vencimento: 22/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - foram cedidos: (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na seguinte conta do patrimônio separado de titularidade da Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, e (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre 100% das Cotas da MABREM GRAN TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.023.012/0001-44; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - I. A alienação fiduciária do Imóvel, de propriedade da Devedora, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 15/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TELLUS HEALTHCARE & MIXED-USE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.176/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n° 81.782, 81.783, 81.784, 81.785, 81.786, 81.787, 81.788, 81.789, 81.790, todas do 5° Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Seguros - Nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a contratar, em seu nome, o seguro de risco de engenharia e de responsabilidade civil, junto a seguradora(s) de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida(s) no Brasil.; (iv) Coobrigação - o Cedente responderá de forma solidária pela solvência do Locatário em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 21000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista RICARDO CIARCIA RAMIRES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis descritos nas matrículas n°s 48.512, 48.513, 48.514, 48.521, 48.531, todas do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Sob condição Suspensiva - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 48.556 do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os (i) Créditos Fiduciários Hotelaria; e (ii) Créditos Fiduciários Vendas, a serem descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária conforme a Fiduciante realize a comercialização das Unidades Ilhabela descritas no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária, compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (v) Fundo de Reserva; (Vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo Cash Collateral.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 171
Volume na Data de Emissão: R$ 69.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 69800
Data de Vencimento: 12/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora Adriana de Castro Silveira Pinto; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da ALMARIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.995.637/0001-66; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 143584, 143585, 143586, 143587, 143588, 143589, 143590, 143591, 143566, 143571, 143574, 143575, 143576, 143577, 143578, 143634, 143636 143637, 143638, 143639, 143642, 143643, 143644, 143645, 143646 143647, 143648, 143650, 143651, 143652, 143653, 143656, 143657 143658, 143620, 143626, 143627, 143631, 143660, 143661, 143662, 143663, 143664, 143665,143666, 143667, 143674, 143675, 143676, 143677,143678, 143681, todas do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia - SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 16/06/2031	
Taxa de Juros: PRE + 18,14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) HFPG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.020.359/0001-07, (b) HFPGJO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.823.153/0001-65, (c) HFPGMA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.853.328/0001-87, (d) HFPGPA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.829.649/0001-46, (e) HFPGPE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.829.533/0001-07, (f) PAULO ROBERTO GUERIN; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores: (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., nscrita no CNPJ sob o nº 23.483.931/0001-93, (d) VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 23.483.931/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva - sobre (a) 50% das quotas da Pateo Boa Vista SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 41.901.094/0001-57, e (b) sobre a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da Sociedade que, por ventura, forem atribuídas ás Fiduciantes; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 88.910 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de presidente Prudente/SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Creditórios - foram cedidos (a) 50% dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidade, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (a) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 91.817.000,00	**Quantidade de ativos:** 91817
Data de Vencimento: 16/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores - (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (o) TRINITY ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 17.077.752/0001-53; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos da totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos instrumentos relacionados no Anexo I a este Contrato, celebrados junto à Matrix Comercializadora de Energia Elétrica S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o n° 17.858.631/0001-49 ou à Evolua Energia Participações S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o n° 35.064.555/0001-81, o que abrange, inclusive, todos os valores principais, inclusive o Valor da Parcela de	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Performance (conforme definido nos Contratos de Locação), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e/ou multas indenizatórias (compensatórias ou não), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (i) a totalidade das quotas de emissão das (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (ii) todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social das Sociedades que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo as Sociedades ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (iii) (iii) de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciantes contra as Sociedades e decorrentes da titularidade das Quotas, incluindo, mas não limitado a, todos os seus frutos, rendimentos, bonificações, vantagens pecuniárias, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio, direitos de crédito de pagamento de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), mútuos e distribuição de lucros; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fidcuiária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o n° 35.976 perante o 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os n°s 2.935 e 2.981 do 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos,	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 110.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 110000
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% 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:** 165
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora NATHALIA MARIA FONSECA MENDES SCHAADT; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração de 89,30% do imóvel matriculado sob nº 34.348 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Itajaí/SC;; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 175

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 32.178.982,50	**Quantidade de ativos:** 32178
Data de Vencimento: 14/05/2043	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% 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:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 52.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 52932
Data de Vencimento: 04/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora , mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelo Avalista ÁLVARO SCHOCAIR DE SOUZA FILHO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios representativos dos Créditos Mensalidade Performados; e (b) os direitos creditórios futuros representativos dos Créditos Mensalidade Futuros (Créditos Fiduciários),	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 90.268.000,00	**Quantidade de ativos:** 90268
Data de Vencimento: 20/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% 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:** 184
Volume na Data de Emissão: R$ 141.788.000,00	**Quantidade de ativos:** 141788
Data de Vencimento: 19/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,783% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n°s 142.888, 120.274, 120.275 e 120.012, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre a totalidade das Cotas da Francorchamps Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.829.992/0001-86, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Cotas, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva. (ii) Alienalçao	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.	

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
Data de Vencimento: 05/08/2024	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, em diversos períodos de 2023. Impossibilitando o Agente Fiduciário de acompanhar as informações referentes à capacidade financeira do lastro; - 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:** 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.	
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: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia dos contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - Arquivamento da escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD-SP; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2° semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º e 3º Trimestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da VITACON referente ao exercício social encerrado em 2022; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023.
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$ 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: 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: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Verificação do Montante de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2022 e 2023.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Espelhamento referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 21/01/2026
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.	
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: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências: - Primeira apuração do LTV pela Securitizadora; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente; - Relatório mensal contendo o cálculo do índice de cobertura realizado pela Securitizadora; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI, acompanhando da(s) matricula(s) averbada(s).
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Classificação de Risco; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 72

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (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; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho e Julho de 2023.	
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 River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Balancete trimestral da Devedora, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Informações trimestrais do Fundo Japurá, referente aos 2º e 3º Trimestres de 2023.	
Garantias: (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD de São Paulo; e - Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo-SP; - Averbação das CCI das Unidades Autônomas no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.	
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; e (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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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:** 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP.	
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: IPCA + 0,0001% 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: 2	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 268.068.000,00	**Quantidade de ativos:** 268068

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 15/02/2028
Taxa de Juros: PRE + 11% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 80.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 80850
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 44.252.000,00	**Quantidade de ativos:** 44252
Data de Vencimento: 15/03/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9605% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 155

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Volume na Data de Emissão: R$ 68.881.000,00	**Quantidade de ativos:** 68881
Data de Vencimento: 24/04/2029	
Taxa de Juros: 114% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 26/06/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 71.001 do 1ºoficio de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Série: 2	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fidcuiária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o n° 35.976 perante o 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os n°s 2.935 e 2.981 do 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, 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 Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 6.435.796,50	**Quantidade de ativos:** 6435
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 35424
Data de Vencimento: 08/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora , mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.	
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: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 20/12/2034
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.
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: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;
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: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (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; e (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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 280.067.000,00	**Quantidade de ativos:** 280067
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% 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:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 111.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 111800
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: PRE + 10,88% 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:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 63.452.000,00	**Quantidade de ativos:** 63452
Data de Vencimento: 15/03/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,7014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 26/06/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 71.001 do 1ºoficio de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 4.290.531,00	**Quantidade de ativos:** 4290

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 14/05/2043
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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:** 61

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (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; e (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:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 230.950.000,00	**Quantidade de ativos:** 230950
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros: PRE + 11,6346% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CR

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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:** 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
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 aos anos de 2022 e 2023; - Aditamento Semestral ao Contrato de Cessão Fiduciária para Renovação/Inclusão de créditos, referente ao 1S e 2S de 2022 e referente ao 1 e 2S de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro contendo a Securitizadora como única beneficiária para o ano de 2024.	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
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: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de cancelamento das hipotecas das matrículas nº 90.052 do 14º RGI/SP e das matrículas 20.263 e 67.892 do 13º RGI/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor Investimentos Imobiliários devidamente formalizado e registrado; - Alteração do Contrato Social da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA. constando o gravame da alienação fiduciária de quotas; - Balancetes trimestrais da SPE Garantidora referentes ao 4T de 2022, 1T de 2023, 2T de 2023, 3T de 2023 e 4T de 2023; - Laudo de Avaliação atualizado do Imóvel Alienado Fiduciariamente para os anos de 2023 e 2024; - Verificação Semestral da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente ao 2S de 2022, 1S de 2023 e 2S de 2023.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
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: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;
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 referente ao ano de 2023 e para o ano de 2024; - Verificação da manutenção do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva da operação durante o ano de 2023;	
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$ 32.847.000,00	**Quantidade de ativos:** 32847
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, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos 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) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.
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: - 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; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
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 de 2021 até dezembro de 2023; - 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 verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - 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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -
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 de 2021 até dezembro de 2023; - 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 verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - 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; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -	
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$ 29.113.000,00	**Quantidade de ativos:** 29113
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos 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) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.
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: - 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 aos 1º e 2º Semestres 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: - 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 dezembro de 2023 - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022 a dezembro de 2023	
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 referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023, 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: - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro de 2022 a dezembro de 2023.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 24/08/2026
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
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 referentes aos anos de 2022 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023, assinada pelo representante legal da	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; - Apólice de Seguro de Obras	
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 e ao 2º semestres de 2022, bem como referentes ao 1º e 2º semestres de 2023; - 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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

(Avalistas), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022 e 2023;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2023;	

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; - 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 aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Comprovante de Pagamentos dos Prêmios e das Renovações das Apólices de Seguro referente ao ano de 2022 e 2023.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente aos anos exercício encerrados em 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da Fiadora referente aos anos exercício encerrados em 2022 e 2023; - Declaração do Diretor da Devedora atestando o cumprimento das disposições previstas nos Documentos da Operação referente ao ano de 2022 e 2023;	
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 obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022 e 2023; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada 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; Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022 e 2023; Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2022 e 2023;	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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 obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022 e 2023; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada 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; Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022 e 2023; Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2022 e 2023;	
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: - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT; - Verificação do Índice Financeiro da D&D Participações a ser apurado pelos Auditores Independentes referente ao ano exercício de 2022 e 2023;	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque até dezembro de 2023; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Sociedade Alienante referente ao ano exercício de 2022; - Cópia do Contrato Social Atualizado da Sociedade Alienante referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros da Devedora referente ao ano exercício de 2022;	
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: - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
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: 460	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 17.474.700,00	**Quantidade de ativos:** 174747
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
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: 461	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 17.871.400,00	**Quantidade de ativos:** 178714
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2022 e 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Alienação Fiduciária de Ações

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, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos 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) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
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:** 2534

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos 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) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.670.734,37	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 15/12/2017	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 127	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 5.204.706,29	**Quantidade de ativos:** 15
Data de Vencimento: 03/11/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 8.586.697,29	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - 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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - 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: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - 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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
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: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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.	

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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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; - Relatório trimestral de rating, referente ao 3º trimestre de 2022 e 1º trimestre de 2023; - 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: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 270.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 270000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023;	
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: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 15/05/2025
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: Pendências: - Relatório de Impacto Anual referente ao ano de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras e verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022.	
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:** 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: - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

setembro de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a agosto de 2022, setembro de 2022 a fevereiro de 2023 e março de 2023 a agosto de 2023;
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 referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - 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 referente aos anos de 2022 e 2023	
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, janeiro de 2023 e julho de 2023 e janeiro de 2024; - 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; - Verificação do	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Fundo de Despesas e Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima da Cessão Fiduciária até dezembro de 203.
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, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Relatório de Garantia até dezembro de 2023 - 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal dos direitos creditórios que foram destinados à Conta Vinculada até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis nos anos de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguros dos Bens Móveis; - Verificação mensal da Razão de Garantia até dezembro de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e os contratos firmados com os Produtores Rurais, conforme aplicável. Ref. 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Rating referente ao trimestre encerrado em fevereiro, maio, agosto e novembro de 2023; e - Renovação da Procuração das Fiduciantes, conforme cláusula 1.9 do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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;
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 - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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:** 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, bem como de todos os trimestres de 2023;; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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. - Verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros referente ao ano de 2022; - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária até dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária até dezembro de 2023; e - Demonstrativos Financeiros da Devedora referente ao ano exercício findo em 2022.	
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: ATIVO	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 25/03/2025
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação Semestral do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária referente ao 2º Semestre de 2023 e 1º Semestre de 2024;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022; e - Declaração do Representante Legal da Devedora atestando o cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 25/05/2027
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditada referente ao ano exercício de 2022;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura do Contrato de Cessão Fiduciária até dezembro de 2023;	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora e da Avalista PJ devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2023.	
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: - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao semestres findo em setembro de 2023;	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e das Avalistas devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022;	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Garantia Corporativa devidamente apostilada e acompanhada de tradução juramentada; - Verificação do Índice de Liquidez Corrente pela Securitizadora; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatório mensal de gestão; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.	
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:** 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 169

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da declaração, na forma de Anexo IV à Escritura de Emissão, devidamente assinada, informando sobre o status da Destinação de Recursos captados com a emissão das Debêntures, referente ao período findo em Junho de 2023 e Dezembro de 2023.	
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	
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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Outubro e Dezembro de 2023.	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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 34.967.518/0001-10, 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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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	
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,	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 12/04/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Data de Vencimento: 24/05/2028
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (i) JOSÉ MAGELA DA COSTA, (ii) FRAMIR ALVES ARAÚJO, (iii) ANTÔNIO CARLOS VASCONCELOS COSTA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos das duplicatas mercantis emitidas ou a serem emitidas pela Cedente Fiduciante, sendo certo que as duplicatas mercantis cujos direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente por força do presente Contrato deverão obedecer os Critérios de Elegibilidade; (ii) todos os direitos e créditos da Cedente Fiduciante decorrentes da conta bancária de titularidade da Cedente Fiduciante e movimentada, única e exclusivamente pelo Banco Administrador, nos termos do Contrato de Conta Vinculada; (iii) todos os direitos decorrentes das aplicações automáticas em certificados de depósito bancário ? CDB, nos termos estabelecidos no Contrato de Conta Vinculada, de baixo risco e liquidez diária, incluindo todos os valores, rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 201
Volume na Data de Emissão: R$ 156.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 156000
Data de Vencimento: 18/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 209
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 12/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente,	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

realizados com os recursos dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023;	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
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 referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - 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 referente aos anos de 2022 e 2023	
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

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;
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;	
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 - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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:** 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, bem como de todos os trimestres de 2023;; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 155

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 12/04/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 201
Volume na Data de Emissão: R$ 44.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 18/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 209
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

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: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;
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;	
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 - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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	
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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 12/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;
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;	
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 - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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.	

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO IV

TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos eventualmente aplicáveis ao investimento ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda e contribuição ao PIS e à COFINS

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, conforme segue: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430/96 e artigo 70, I da Instrução RFB nº 1.585/15).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro (real, presumido ou arbitrado) que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, § 1º da Lei nº 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o artigo 3º, III da Lei nº 7.689/88, conforme alterada.

Adicionalmente, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426/15.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183/21, conforme alterada, de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754/23). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668/93, e artigo 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas ao IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684/03.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, II da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo SIMPLES Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981/95, artigo 70, II, da Instrução RFB nº 1.585/15 e no artigo 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123/06. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em jurisdição com tributação favorecida ("**JTF**"), conforme disciplinado pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585/15.

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país respeitando as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, e que não sejam residentes em JTF, os rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (artigo 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585/15).

Com base na legislação em vigor, será considerado JTF: i) aquela que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento), conforme previsto no art. 24 da Lei 9.430/96, com base na nova redação dada pela Medida Provisória 1.152/22; e (ii) aquela cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/10 lista, em seu artigo 1º, as jurisdições consideradas JTF.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/07. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após essa eventual alteração.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO V

DATAS DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Terceira Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DAS REMUNERAÇÕES DAS DEBÊNTURES

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série	
#	Debêntures da Primeira Série
1	13/02/2025
2	13/08/2025
3	12/02/2026
4	13/08/2026
5	11/02/2027
6	12/08/2027
7	11/02/2028

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

8	11/08/2028
9	09/02/2029
10	Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série	
#	Debêntures da Segunda Série
1	13/02/2025
2	13/08/2025
3	12/02/2026
4	13/08/2026
5	11/02/2027
6	12/08/2027
7	11/02/2028
8	11/08/2028
9	09/02/2029
10	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série	
#	**Debêntures da Terceira Série**
1	13/02/2025
2	13/08/2025
3	12/02/2026
4	13/08/2026
5	11/02/2027
6	12/08/2027
7	11/02/2028
8	11/08/2028
9	09/02/2029
10	Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

DATAS DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Parcela	Data de Amortização dos CRI	Percentual Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI
1	15 de agosto de 2028	50,0000%
2	Data de Vencimento dos CRI	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Cronograma de Pagamentos CRI - 1ª Série			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	15/02/2025	0,0000%	SIM
2	15/08/2025	0,0000%	SIM
3	15/02/2026	0,0000%	SIM
4	15/08/2026	0,0000%	SIM
5	15/02/2027	0,0000%	SIM
6	15/08/2027	0,0000%	SIM
7	15/02/2028	0,0000%	SIM
8	15/08/2028	50,0000%	SIM
9	15/02/2029	0,0000%	SIM
10	15/08/2029	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI - 2ª Série			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	15/02/2025	0,0000%	SIM
2	15/08/2025	0,0000%	SIM
3	15/02/2026	0,0000%	SIM
4	15/08/2026	0,0000%	SIM
5	15/02/2027	0,0000%	SIM
6	15/08/2027	0,0000%	SIM
7	15/02/2028	0,0000%	SIM
8	15/08/2028	50,0000%	SIM
9	15/02/2029	0,0000%	SIM
10	15/08/2029	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI - 3ª Série			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	15/02/2025	0,0000%	SIM
2	15/08/2025	0,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

3	15/02/2026	0,0000%	SIM
4	15/08/2026	0,0000%	SIM
5	15/02/2027	0,0000%	SIM
6	15/08/2027	0,0000%	SIM
7	15/02/2028	0,0000%	SIM
8	15/08/2028	50,0000%	SIM
9	15/02/2029	0,0000%	SIM
10	15/08/2029	100,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO VI

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	08260-050	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butantã, São Paulo/SP	05397-000	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob n. 947, Centro, São Paulo/SP.	03043-010	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	08270-000	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305 e	01201-901	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

	327, Centro São Paulo/SP						
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	09820-000	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	01217-000	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São Paulo/SP	05777-000	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e 378.405	11º RI SP	Não	Não	Não
PP09	Rua Alto Paraguai, n° 213, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	03630-080	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	02985-010	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não

PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	03701-010	111294.2.0076054-43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	04164-001	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591; 23.875; 25.012; 69.250; 82.504; 127.758; 133.722; 140.091; 202.585	14º RI SP	Não	Não	Não
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n, Santo Amaro, São Paulo/SP	04653-200	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

Tabela 2 – Cronograma Indicativo

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2024	-	-	-
2025	41.083.101	85.949.944	127.033.044
2026	91.287.809	79.626.556	170.914.365
2027	40.659.772	14.152.763	54.812.535
2028	14.152.763	8.087.293	22.240.056
2029	-	-	-
Total (R$)			375.000.000

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

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2021	**R$ 874.500.000,00**
Ano de 2022	**R$ 1.062.300.000,00**
Ano de 2023	**R$ 1.368.700.000,00**
Total	**R$ 3.305.500.000,00**

TABELA III

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
PP01	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	36.270.749,54	9,67%
PP02	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	48.818.850,23	13,02%
PP03	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	22.611.918,84	6,03%
PP04	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	63.400.393,34	16,91%
PP05	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	4.954.258,94	1,32%
PP06	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	12.716.171,44	3,39%
PP07	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	5.774.555,75	1,54%
PP08	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	60.436.465,72	16,12%

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

PP09	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	19.090.028,26	5,09%
PP10	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	6.795.064,19	1,81%
PP11	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	11.062.768,69	2,95%
PP12	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	13.477.048,94	3,59%
PP13	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	24.327.304,40	6,49%
PP14	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	27.857.975,97	7,43%
PP15	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	17.406.445,75	4,64%

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio da qual foram emitidas 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("**CCI**"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" e o Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e que, conforme o Termo de Securitização, sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 180ª (centésima octogésima) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a CVM, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", firmado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**"). A Instituição Custodiante, declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se, respectivamente, registrada e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO VIII

CCI

CCI da Primeira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de agosto de 2024
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 1ª	**NÚMERO**: 0001	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização ("**Emissora**")		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Instituição Custodiante**")		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04578-910	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA		
RAZÃO SOCIAL: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("**Devedora**")		
CNPJ: 24.230.275/0001-80		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Primeira Série**").

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butanta, São Paulo/SP	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob ns. 947, Centro, São Paulo/SP.	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305 e 327, Centro São Paulo/SP	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e	11º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

	Paulo/SP	378.405				
PP09	Rua Alto Paraguai, n° 213, Tucuruvi, São Paulo/SP	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não
PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	111294.2.0076054-43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591; 23.875; 25.012; 69.250; 82.504; 127.758; 133.722; 140.091; 202.585	14º RI SP	Não	Não	Não
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n, Santo Amaro, São Paulo/SP	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO TOTAL: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debentures da Primeira Série não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

REMUNERAÇÃO: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Debêntures da Primeira Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será objeto de aditamento a Escritura, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão das Debêntures.
DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures da Primeira Série, a saber, 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão**
DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures da Primeira Série, a saber, 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**").
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO TRIBUTÁRIO: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento de retenção de tributos, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: O saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme tabela abaixo.

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série	100,0000%

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será conforme Cláusula 4.10 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI da Primeira Série.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

CCI da Segunda Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de agosto de 2024
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 2ª	**NÚMERO**: 0002	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização ("**Emissora**")		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Instituição Custodiante**")		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04578-910	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA		
RAZÃO SOCIAL: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("**Devedora**")		
CNPJ: 24.230.275/0001-80		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Segunda Série**").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem*

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butanta, São Paulo/SP	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob ns. 947, Centro, São Paulo/SP.	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305 e 327, Centro São Paulo/SP	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São Paulo/SP	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e 378.405	11º RI SP	Não	Não	Não
PP09	Rua Alto Paraguai, n° 213, Tucuruvi,	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

	São Paulo/SP					
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não
PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	111294.2.0076054-43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591; 23.875; 25.012; 69.250; 82.504; 127.758; 133.722; 140.091; 202.585	14º RI SP	Não	Não	Não
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n, Santo Amaro, São Paulo/SP	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO TOTAL: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debêntures da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

REMUNERAÇÃO: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do mercado do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread*

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

(sobretaxa) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto Debêntures da Segunda Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente). O cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures da Segunda Série, a saber, 15 de abril de 2024 ("**Data de Emissão**").

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures da Segunda Série, a saber, 13 de agosto de 2024 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**").

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO TRIBUTÁRIO: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento de retenção de tributos, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série	100,0000%

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série será conforme Cláusula 4.10 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI da Segunda Série.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

CCI da Terceira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de agosto de 2024
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 3ª	**NÚMERO**: 0003	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização (“**Emissora**”)		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**Instituição Custodiante**”)		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04578-910	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA		
RAZÃO SOCIAL: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“**Devedora**”)		
CNPJ: 24.230.275/0001-80		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
“*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*” celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures da Terceira Série**”).

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 do

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butanta, São Paulo/SP	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob ns. 947, Centro, São Paulo/SP.	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305 e 327, Centro São Paulo/SP	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São Paulo/SP	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e 378.405	11º RI SP	Não	Não	Não
PP09	Rua Alto	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						
Empreendimento Imobiliário	**Endereço**	**Matrícula**	**Cartório de Registro de Imóveis**	**Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
	Paraguai, n° 213, Tucuruvi, São Paulo/SP					
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não
PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	111294.2.0076054-43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591; 23.875; 25.012; 69.250; 82.504; 127.758; 133.722; 140.091; 202.585	14º RI SP	Não	Não	Não
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n, Santo Amaro, São Paulo/SP	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
PRAZO TOTAL: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debentures da Terceira Série não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.
REMUNERAÇÃO: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré' equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2028, divulgada pela B3 em sua

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada conforme o último preço verificado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto Debêntures da Terceira Série**", e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures da Primeira Série e a Taxa Teto Debêntures da Segunda Série, "**Taxa Teto das Debêntures**", e "**Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e com a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Remuneração das Debêntures**" ou "**Remuneração**", respectivamente). O cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures da Terceira Série, a saber, 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão**").

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures da Terceira Série, a saber, 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série**").

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO TRIBUTÁRIO: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento de retenção de tributos, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Terceira Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série	100,0000%

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série será conforme Cláusula 4.10 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI da Terceira Série.

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

ANEXO IX

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA 180ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

[CIDADE], [DATA]

À
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o n° 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto n° 172, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.555.830, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Devedora**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A.*", celebrado por e entre a Devedora e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a CVM, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de debenturista ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**"), em 29 de julho de 2024 ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), cujas debêntures emitidas no âmbito da 2ª (segunda) emissão de debêntures da Devedora ("**Debêntures**"), foram integralmente subscritas pela Securitizadora, insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, publicada em 1 de fevereiro de 2024, conforme alterada, por meio do qual foram emitidos [300.000 (trezentos mil) {ou} 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil)] certificados de recebíveis imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão da Securitizadora, em [até] 3 (três) séries ("**CRI**"), vem, pelo presente atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures e dos CRI acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (Centésima Octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado por e entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações

DocuSign Envelope ID: 1E598693-68F2-4657-A117-167445350A9B

Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**") em 29 de julho de 2024 ("**Termo de Securitização**"), conforme abaixo:

Imóvel	**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$ [●]

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Nome: [•]
Cargo: [•]
CPF: [•]

Nome: [•]
Cargo: [•]
CPF: [•]

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1E59869368F24657A117167445350A9B
Status: Concluído
Assunto: CRI Plano e Plano - Termo de Securitização versão final(8030647.11).pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 296
Assinaturas: 4
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 6
Rubrica: 0
Lobo de Rizzo Advogados
Assinatura guiada: Ativado
Rua ARROIO BUTIA 469
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
São Paulo, SP 05868-880
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
assinatura.digital2@ldr.com.br
Endereço IP: 45.6.33.241

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Lobo de Rizzo Advogados
Local: DocuSign
29/07/2024 15:24:25
assinatura.digital2@ldr.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Nilson Raposo Leite af.assinaturas@oliveiratrust.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: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 CPF do signatário: 01115598473 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 16:27:46 ID: d9c03d44-11f6-4eaf-98ae-7ebdaede9a94	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.38.101.66	Enviado: 29/07/2024 15:28:58 Visualizado: 29/07/2024 15:44:11 Assinado: 29/07/2024 16:28:10
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: 29/07/2024 16:26:42 ID: 41104fb9-f834-4c5a-939c-feeb9e20dbdd	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70	Enviado: 29/07/2024 15:28:57 Visualizado: 29/07/2024 16:26:42 Assinado: 29/07/2024 16:27:52
Rafael Casemiro Pinto rafael.casemiro@oliveiratrust.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: 11290169780 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 15:37:09 ID: 3595210f-96b3-41b1-9c1b-095686465b94	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.0.175.210	Enviado: 29/07/2024 15:28:58 Visualizado: 29/07/2024 15:37:09 Assinado: 29/07/2024 15:37:46

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
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: 29/07/2024 15:47:55 ID: 0136ba25-a764-41c5-81da-dc4cc633778f	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 29/07/2024 15:28:57 Visualizado: 29/07/2024 15:47:55 Assinado: 29/07/2024 15:52:47

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
AnaCatarina Silva anacatarina.silva@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:28:55
Larissa Barbosa Souza larissa.barbosa@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/03/2024 15:50:13 ID: 9f8baacc-b9b8-4611-b9ec-5eb07bf0aab2	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:28:55
Letícia Maria das Neves leticia.neves@planoeplano.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:28:55
Lucas Rodrigues Ponciano lucas.ponciano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 15/01/2024 16:43:55 ID: 9109ef87-b3c9-4aa9-b520-c477b71cb0d0	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:28:56 Visualizado: 29/07/2024 18:44:45
Mariana Modesto Zelmanovits mariana.zelmanovits@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 27/02/2024 13:25:01 ID: e0f639b1-139d-4999-97fc-371b01cbb2a5	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:28:56

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	29/07/2024 15:28:56
Entrega certificada	Segurança verificada	29/07/2024 15:47:55
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/07/2024 15:52:47
Concluído	Segurança verificada	29/07/2024 16:28:11

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

ANEXO VI

Escritura de Emissão assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("**Escritura de Emissão**" ou apenas "**Escritura**"), de um lado:

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.555.830, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) ("**Emissora**");

e, de outro lado,

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a CVM, sob o n° 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob n° 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.240.949 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**");

Sendo a Emissora e a Debenturista denominadas em conjunto como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**".

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CONSIDERANDO QUE:

(a) a Debenturista é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), e tem por objeto social, dentre outros, a

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

subscrição, integralização e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e dos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

(b) a Emissora tem como objeto social: (i) prestação de serviços em obras de construção civil, mediante contrato de administração, fiscalização, empreitada ou subempreitada, sem fornecimento de materiais, por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários; (ii) a venda e compra de imóveis; (iii) a locação de bens imóveis próprios; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (v) a incorporação imobiliária; (vi) desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros; (vii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; (viii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (ix) a participação em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada, no Brasil e no exterior.

(c) a Emissora tem interesse em emitir as debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, da sua 2ª (segunda) emissão, nos termos desta Escritura, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("**Debêntures**");

(d) os recursos a serem captados por meio das Debêntures terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emissora na forma prevista nesta Escritura, observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo;

(e) após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série (conforme definidos abaixo) e, no caso das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, "**Créditos Imobiliários**");

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(f) após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário ("**CCI**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações e com registro de instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários ("**Instituição Custodiante**");

(g) a emissão das Debêntures ("**Emissão**") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora ("**CRI**"), com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo certo que os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60, e de acordo com o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) Emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**");

(h) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático e sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta dos CRI**" e

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

"**Operação de Securitização**", respectivamente), de acordo com o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 180ª (centésima octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**") a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta ("**Coordenadores**");

(i) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;

(j) os CRI serão destinados a investidores qualificados conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os "**Titulares de CRI**"); e

(k) para fins desta Escritura, "**Documentos da Operação**" significa, em conjunto: **(i)** esta Escritura; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; **(v)** o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido); **(viii)** o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; **(ix)** o anúncio de início da Oferta dos CRI; **(x)** o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; **(xi)** as intenções de investimento nos CRI; **(xii)** o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; **(xiii)** a aprovação societária da Securitizadora e a Aprovação Societária da Emissora (conforme abaixo definido) aprovando a realização da Oferta; **(xiv)** a lâmina da oferta dos CRI; **(xv)** o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); e **(xvi)** os demais documentos elaborados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão das Debêntures e a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 29 de julho de 2024, a ser protocolada na JUCESP ("**Aprovação Societária da Emissora**"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("**ANBIMA**").

2.2 Arquivamento e Publicação da Ata da Aprovação Societária da Emissora: A ata da Aprovação Societária da Emissora será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no jornal "O Dia SP" ("**Jornal de Publicação**"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, considerando, ainda, que, até a presente data, o Poder Executivo Federal não disciplinou outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações, e com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na *internet*, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.1 A Emissora compromete-se a protocolar a ata da Aprovação Societária da Emissora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) da data de sua realização, bem como a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da Aprovação Societária da Emissora devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Jornal de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro ou publicação, conforme o caso.

2.2.2 O arquivamento da ata da Aprovação Societária da Emissora na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que a ata da Aprovação Societária da Emissora deverá ser registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).

2.3 Inscrição da Escritura e seus Eventuais Aditamentos na JUCESP: Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM, conforme disposto no artigo 62, §5º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.1 Observado o disposto na Cláusula 2.3 acima, a Emissora compromete-se a protocolar a presente Escritura na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via original desta Escritura e de

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

seus eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro.

2.3.2 Observado o disposto na Cláusula 2.3 acima, o arquivamento desta Escritura na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que esta Escritura deverá ser registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).

2.4 Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.1 As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.5 Agente Fiduciário: Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses da Debenturista na presente Emissão.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Número da Emissão: As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.

3.2 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, observado que: **(i)** deverá ser respeitado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido); e **(ii)** deverá ser respeitado o Montante Máximo da Terceira Série (conforme abaixo definido).

3.3 Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas após o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures de determinada série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

prevista na Cláusula 4.6 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures e qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Não há subordinação entre as séries.

3.3.1 Para fins da presente Escritura:

(i) as Debêntures da 1ª (primeira) série serão denominadas "**Debêntures da Primeira Série**";

(ii) as Debêntures da 2ª (segunda) série serão denominadas "**Debêntures da Segunda Série**"; e

(iii) as Debêntures da 3ª (terceira) série serão denominadas "**Debêntures da Terceira Série**", sendo que as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira Série serão denominadas, em conjunto, "**Debêntures**".

3.4 Destinação dos Recursos

3.4.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emissora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Emissora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** a esta Escritura ("**Empreendimentos Imobiliários**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente). Entende-se por "**Controle**" e "**Controladas**" a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

3.4.2 Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; (iii) mútuos para as Controladas; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

3.4.3 Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou às suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.4.4 A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.4.3 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo I** desta Escritura, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

3.4.5 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.4.4 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.4.4 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.4.6 Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação pela Emissora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 3.4.1 acima, devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo III** a esta Escritura, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

3.4.7 Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 3.4.6 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.4.7.1 Compreende-se por "**Autoridade**": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("**Pessoa**"), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.4.8 Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** até a data de vencimento dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo I** desta Escritura ("**Cronograma Indicativo**"), 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 no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

3.4.9 A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do **Anexo I**, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

3.4.10 Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.4.11 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.4; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.12 A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.13 A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI ou Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.4.14 O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da Oferta. Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas nesta Escritura e na regulamentação aplicável.

3.5 Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta no mercado brasileiro de capitais, para os Investidores, registrada perante a CVM sob o rito

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “b”, e do artigo 27, ambos da Resolução CVM 160.

3.5.1 Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.5 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 (“**Regime Fiduciário**”), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

3.5.2 Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para a deliberação da matéria em questão, a Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputado à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

3.6 Transferência de Debêntures: Após a subscrição das Debêntures e a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI a que se refere a Cláusula 3.5 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, das CCI ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido abaixo), tal transferência poderá ocorrer de forma integral, apenas na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, e observado o previsto na Cláusula 4.12.1 desta Escritura.

3.6.1 As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas e comprovadas pela averbação no livro de registro de Debêntures da Emissora, nos termos da Cláusula 4.20abaixo.

3.6.2 Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições nesta Cláusula 3.6, o termo “Debenturista” designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

4 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão**").

4.2 Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que a sua titularidade será comprovada na forma da Cláusula 4.20, e, inicialmente, por meio da Cláusula 4.17.2 abaixo.

4.3 Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir a Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.4 Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto nesta Escritura e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado total das Debêntures previstas nesta Escritura, o prazo de vencimento das Debêntures será de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento**").

4.4.1 Na respectiva Data de Vencimento de cada uma das séries, a Emissora obriga-se a proceder à liquidação das respectivas Debêntures das séries que ainda estiverem em circulação, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido abaixo), ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) da respectiva série, conforme o caso; e (ii) dos eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, devidos e não pagos.

4.5 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

4.6 Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas, inicialmente, 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, desde que respeitado o Montante Mínimo, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e observado que (i) serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures da Terceira Série e não haverá quantidade máxima para as Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série ("**Montante Máximo da Terceira Série**"); e (ii) não haverá quantidade mínima para as Debêntures de cada série, de forma que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida nas séries remanescentes, observado o Montante Máximo da Terceira Série, conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

4.6.1 No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em acordo com os Coordenadores e com a Emissora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 75.000 (setenta e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Opção de Lote Adicional**"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

4.6.2 Na hipótese de, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional), o Valor Total da Emissão, constante da Cláusula 3.2 acima, e a quantidade de Debêntures, constante da Cláusula 4.6 acima, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, da Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado: (i) a quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Debêntures, correspondente a R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão ("**Montante Mínimo**"), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e (ii) o Montante Máximo da Terceira Série.

4.6.3 Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Montante Máximo da Terceira Série; e (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

4.6.4 Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, o número de séries, a quantidade total da Emissão, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a definição da taxa final da Remuneração de cada série serão objeto de aditamento à presente Escritura, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.7 Atualização Monetária

4.7.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série não será atualizado monetariamente.

4.7.2 As Debêntures da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**") de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, após cada amortização ou incorporação de juros, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

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 considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

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

NI_K = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

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 Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido), o "dup" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o "dut" será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(ii) o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iii) considera-se data de aniversário todo o segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil ("**Data de Aniversário**");

(iv) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(v) os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) 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;

(vii) 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;

(viii) caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("**Número-Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

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

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

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

4.7.3 Indisponibilidade do IPCA

4.7.3.1 Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária aplicável às Debêntures da Segunda Série, será aplicada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, nos termos da Cláusula 4.7.2 acima, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação do novo IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA das Debêntures da Segunda Série ou dos CRI da segunda série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série para que deliberem, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva IPCA**").

4.7.3.2 Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, a Projeção divulgada pela ANBIMA será utilizada na apuração da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da Segunda Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva IPCA.

4.7.3.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora e os Titulares de CRI da Segunda Série, ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Segunda Série, com seu consequente cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

4.7.3.4 As Debêntures da Segunda Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 4.7.3.3 serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA ou, caso essa não esteja disponível, o último IPCA divulgado oficialmente.

4.7.3.5 Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série de que trata a Cláusula 4.7.3.1 acima e não haja disposição

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série.

4.8 Remuneração das Debêntures

4.8.1 Remuneração das Debêntures da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Debêntures da Primeira Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente).

4.8.1.1 A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será objeto de aditamento a esta Escritura, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.8.1.2 O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1):

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

Onde:

"J" é valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ =\ FatorDI\ x\ FatorSpread$$

onde:

"Fator DI" é o produtório das Taxas DI, a partir da data de início do Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI}\ =\ \prod_{k=1}^{n}(1\ +\ \text{TDI}_k\ )$$

Onde:

"n" é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

"k" é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

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

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

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

Sendo que:

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

"FatorSpread" é a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

"Spread" é a taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série;

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

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

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

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

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

4.8.1.3 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures da Primeira Série, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.8.1.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência de Taxa DI**") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI da Primeira Série definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva DI**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada.

4.8.1.5 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, a referida assembleia especial não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

4.8.1.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão da Debenturista ou da data da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, caso estas não sejam instaladas, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário,

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

nos termos desta Escritura, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série aplicável às Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI a última Taxa DI divulgada.

4.8.2 Remuneração das Debêntures da Segunda Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do mercado do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto Debêntures da Segunda Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente).

4.8.2.1 Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, será objeto de aditamento a esta Escritura, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.8.2.2 O cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

Onde:

"J" é o valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" é Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto das Debêntures da Segunda Série;

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

4.8.3 Remuneração das Debêntures da Terceira Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré' equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2028, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada conforme o último preço verificado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto Debêntures da Terceira Série**", e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures da Primeira Série e a Taxa Teto Debêntures da Segunda Série, "**Taxa Teto das Debêntures**", e "**Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e com a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Remuneração das Debêntures**" ou "**Remuneração**", respectivamente).

4.8.3.1 Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, será objeto de aditamento a esta Escritura, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.8.3.2 O cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:

"J" é o valor unitário da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

"Taxa" taxa de juros fixa, não expressa em percentual, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto das Debêntures da Terceira Série;

"DP" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o "DP" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

4.9 Período de Capitalização: Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "**Período de Capitalização das Debêntures**" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas nesta Escritura.

4.10 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme **Anexo IV** desta Escritura de Emissão (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**").

4.10.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures nos termos desta Escritura aqueles que forem titulares das Debêntures no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

4.11 Amortização: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária (caso aplicável), ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos desta Escritura, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, serão pagos em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas sendo o primeiro pagamento devido no 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, qual seja, 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento, conforme **Anexo IV** desta Escritura de Emissão ("**Amortização**").

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

4.11.1 Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures:

Aai = VNe x Tai

Aai = Valor Nominal da i-ésima parcela de amortização das Debêntures, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, ou no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, em qualquer caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas na tabela do **Anexo IV** desta Escritura de Emissão.

4.12 Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Debêntures deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a corrente nº 98461-0, agência 3100-5, mantida no Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341) ("**Conta Centralizadora CRI**").

4.12.1 A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxa, bem como quaisquer outros encargos, incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("**Tributos**"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão integralmente suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos, observada a opção de Resgate Antecipado por Evento Tributário prevista na Cláusula 5.3 abaixo. Nesta situação, a Emissora deverá (i) 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; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, na forma da Cláusula 5.3 abaixo.

4.12.2 Exceto no caso de **(i.a)** retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão do Evento Tributário descrito na Cláusula 5.3.2 abaixo; e **(ii.a)** qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência da não destinação dos recursos desta Emissão na forma da Cláusula 3.4 acima, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI, inclusive em decorrência de **(i.b)** qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, inclusive qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI; e/ou **(ii.b)** eventuais atrasos ou falhas da Debenturista no repasse de pagamentos efetuados pela Debenturista aos Titulares de CRI.

4.12.3 Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

4.12.4 Não obstante, caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até a Data de Vencimento, haja qualquer retenção de Tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures, a Emissora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii)(a) arcar e com todos os Tributos que venham a ser devidos pela Debenturista, de modo que a Emissora deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que a Debenturista receba tais pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes, ou (b) realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, na forma da Cláusula 5.3 abaixo.

4.13 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.14 Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**").

4.15 Decadência dos Direitos aos Acréscimos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.14 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.16 Desmembramento: Não será admitido o desmembramento da Remuneração das Debêntures, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos a Debenturista, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações.

4.17 Forma de Subscrição e Integralização: Mediante a satisfação ou renúncia pelos Coordenadores das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização das Debêntures em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva série, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"). Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores (observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Emissora em razão da aplicação do deságio, nos termos do Contrato de Distribuição), se for o caso, no ato

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização.

4.17.1 O pagamento do Preço de Integralização será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília) sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

4.17.2 As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do **Anexo II** a esta Escritura ("**Boletim de Subscrição**"), observado o disposto nas Cláusulas 4.17.3 e 4.17.4 abaixo.

4.17.3 A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Debenturista mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de liquidação dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.

4.17.4 Considerando o disposto na Cláusula 4.17.3 acima, a integralização dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Debenturista, serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

4.17.5 As Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, a qualquer tempo, durante o período de Oferta dos CRI, na medida em que os CRI forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizadas as Debêntures, uma "**Data de Integralização**"), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

4.18 Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

4.19 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

publicados no Jornal de Publicação, ou outro que vier a substitui-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (http://ri.planoeplano.com.br), na mesma data de sua publicação.

4.20 Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no seu livro de registro de debêntures nominativas em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura da presente Escritura. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista cópia autenticada da página do seu livro de registro de debêntures nominativas que contenha a inscrição do nome da Debenturista como detentora da totalidade das Debêntures.

4.21 Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

5 OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO POR EVENTO TRIBUTÁRIO

5.1 Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Emissora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, pela Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Emissora à Oferta de Resgate Antecipado; (e) se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Debêntures de uma das séries, observado o disposto na Cláusula

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

5.1.2 abaixo; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;

(ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ou, alternativamente, encaminhará comunicado individual a cada Titular de CRI ou a cada um dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("**Notificação de Resgate Antecipado dos CRI**"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("**Prazo de Adesão**"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (c) o procedimento para tal manifestação, e (d) demais informações relevantes aos Titulares de CRI;

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Debenturista terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série definido pela Emissora, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Emissora e a Debenturista deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série definido pela Emissora, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Emissora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Debenturista

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série; e

(vi) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (a) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série e, no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (b) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos da Cláusula 4.8 desta Escritura e (c) de eventual prêmio a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo, se houver.

5.1.1 Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Debêntures, as Debêntures que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

5.1.2 As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 5.1 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.1.3 Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva série.

5.1.4 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio oferecido pela Emissora, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures após o referido pagamento.

5.1.5 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

5.2 Resgate Antecipado Facultativo

5.2.1 Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Emissora à Debenturista será equivalente ao: **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive) ("**Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"), acrescido **(iii)** de Encargos Moratórios, se aplicável, devidos e não pagos até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, acrescido **(iv)** de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis* considerando os Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme fórmula a seguir ("**Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série**" e "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente):

$$PU_{prêmio} = [(1+Prêmio\ de\ Resgate\ Antecipado\ das\ Debêntures\ da\ Primeira\ Série)^{(Prazo\ Remanescente/252)}-1]* PU_{debênture}$$

Onde:

Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

5.2.1.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série coincida com uma data de amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série, o Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento.

5.2.1.2. A Emissora deverá comunicar a Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, incluindo (i) a estimativa do Valor de Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série.

5.2.1.3. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Primeira Série, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

5.2.1.4. As Debêntures da Primeira Série resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.2.1.5. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Primeira Série.

5.2.2 Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (a) e (b) abaixo ("**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**" e "**Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série**", respectivamente):

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso das Debêntures da Segunda Série, ou desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso das Debêntures da Terceira Série, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série, conforme aplicável; ou

(b) a soma das parcelas remanescentes **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do efetivo resgate, no caso das Debêntures da Segunda Série, e (B) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', 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 Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, no caso das Debêntures da Terceira Série; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série, conforme aplicável:

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

onde:

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série;

C = Para as Debêntures da Segunda Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série. Para as Debêntures da Terceira Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro);

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e/ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

Taxa Desconto = para as Debêntures da Segunda Série, corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do efetivo resgate. Para as Debêntures da Terceira Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

5.2.2.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série coincida com uma data de amortização

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, o Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série após o referido pagamento.

5.2.2.2. A Emissora deverá comunicar a Debenturista sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, incluindo (i) a estimativa do Valor de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série e/ou do Valor de Resgate Antecipado das Debêntures da Terceira Série; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série.

5.2.2.3. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

5.2.2.4. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série.

5.3 Resgate Antecipado por Evento Tributário

5.3.1 Na ocorrência do disposto nas Cláusulas 4.12.1 e 4.12.4 acima ou de um Evento Tributário (conforme abaixo definido), a Emissora poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do resgate (“**Resgate Antecipado por Evento Tributário**”).

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

5.3.2 Para os fins desta Escritura, será considerado um "**Evento Tributário**", o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância pela Emissora ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme aplicável à Emissão.

5.3.3 Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão do Evento Tributário descrito na Cláusula 5.3.2. acima, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emissora desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento Tributário, de modo que a Emissora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento Tributário não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário.

5.3.4. Para operacionalizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento Tributário, conforme aplicável, contendo: **(i)** a data em que o pagamento do preço de Resgate Antecipado por Evento Tributário será realizado; **(ii)** o valor do preço de Resgate Antecipado por Evento Tributário será realizado, nos termos da Cláusula 5.3.5 abaixo; e **(iii)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento Tributário.

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

5.3.6. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento Tributário parcial das Debêntures.

5.3.7. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.3.8. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

5.3.9. Ocorrendo o Resgate Antecipado 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.

5.4. Amortização Extraordinária Facultativa

5.4.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, em acordo com a ordem de pagamentos, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026 (inclusive), realizar, em uma Data de Aniversário, a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"), devendo a Debenturista realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("**Amortização Extraordinária dos CRI**"). Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa poderá englobar proporcionalmente as Debêntures de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Emissora.

5.4.1.1. A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e, no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado.

5.4.2. Observado o previsto na Cláusula 5.4.1.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura ("**Comunicação de Amortização Facultativa**"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa. Tal Comunicação de Amortização Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.4.3. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

5.4.3.1. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI da Primeira Série pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, equivalente ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a primeira Data de Integralização, ou

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da Primeira Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, conforme a fórmula a seguir ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Debêntures da Primeira Série**" e "**Valor de Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente):

$$P = VRa * [(\mathbf{1} + \mathbf{i}) \text{ ^ } \mathbf{du/252} - \mathbf{1}]$$

Onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;
VRa = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive);
du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e
i = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano.

5.4.3.2. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI da Segunda Série e da Terceira Série pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será o valor indicado no item (a) ou no item (b) a seguir, dos dois o que for maior:

(a) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

da Terceira Série calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso das Debêntures da Segunda Série, ou desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso das Debêntures da Terceira Série, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série, conforme aplicável; ou

(b) a soma das parcelas remanescentes **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do efetivo resgate, no caso das Debêntures da Segunda Série, e (B) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', 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 Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, no caso das Debêntures da Terceira Série; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série, conforme aplicável:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

C = Para as Debêntures da Segunda Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série. Para as Debêntures da Terceira Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro);

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e/ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

Taxa Desconto = para as Debêntures da Segunda Série, corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do efetivo resgate. Para as Debêntures da Terceira Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

5.4.4. A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto nas Cláusulas 5.4.3.1 e 5.4.3.2 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e,

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

no caso das Debêntures da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, após o referido pagamento.

5.4.5. Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("**Notificação de Amortização Extraordinária**"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Emissora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 desta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dessa Escritura poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, da Emissora, o pagamento, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e, no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos os itens 6.1.1. e 6.1.2. abaixo (cada um, um "**Evento de Vencimento Antecipado**").

6.1.1. Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, considerando todas as séries, ocasião em que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures de todas as séries e exigir da Emissora, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima ("**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;

(ii) **(a)** propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Emissora e/ou suas Controladas; **(b)** propositura de ação judicial como ato preparatório

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Emissora e/ou suas Controladas; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou de suas Controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 Lei nº 11.101, conforme alterada ("**Lei 11.101**") ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora ou por suas Controladas; **(e)** a apresentação pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(f)** apresentação pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(g)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;

(iii) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Debenturista;

(iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou nos casos em que referidos contratos ou instrumentos não estabelecerem prazo de cura, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;

(v) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral, contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, desde que (a) não sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão ou (b) que não esteja sendo discutido pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(vii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, exceto: **(a)** se previamente autorizado pela Debenturista, **(b)** pela incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja a incorporadora) de qualquer Controlada da Emissora; ou **(c)** nos casos em que referidas operações não alterem o Controle direto ou indireto, conforme o caso, da Emissora sobre os Empreendimentos Imobiliários;

(viii) alteração ou transferência de Controle da Emissora;

(ix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do inciso II, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xii) questionamento judicial desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer Documentos da Operação, pela Emissora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Emissora;

(xiii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total desta Escritura, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; e/ou

(xiv) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura.

6.1.2. Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Clausula 6.2 abaixo ("**Evento de Vencimento Antecipado Não Automático**"):

(i) protestos de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas seja(m) responsável(éis), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Emissora à Debenturista, que o protesto: **(a)** foi sustado e/ou cancelado; **(b)** teve o seu respectivo

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta Escritura de Emissão; **(c)** teve sua exigibilidade suspensa no prazo legal aplicável por decisão judicial; ou **(d)** foi realizado por erro ou má-fé;

(ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 20 (vinte) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Emissora à Securitizadora; (b) pela Securitizadora à Emissora; (c) pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou (d) por qualquer terceiros à Emissora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(iii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade parcial desta Escritura, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, exceto em caso que inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Debenturista e/ou pelos Titulares dos CRI que, nesse caso deverá ser considerado um evento de vencimento antecipado automático;

(iv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com as últimas informações financeiras anuais ou trimestrais auditadas e divulgadas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi suspenso ou cancelado;

(v) revelarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, desatualizadas nas datas em que foram prestadas, e/ou inconsistentes em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura;

(vi) distribuição, pela Emissora, de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou outras distribuições de lucros a seus acionistas, em contrapartida de sua participação no capital social da Emissora, caso **(a)** a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, observado os prazos de cura estabelecidos, ou **(b)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 30 (trinta) dias corridos; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora e/ou suas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto por desapropriações realizadas no curso normal dos negócios da Emissora;

(ix) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(x) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 desta Escritura;

(xi) se, durante a vigência desta Escritura de Emissão, for constituído pela Emissora qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Emissora), cujo valor, individual agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto **(a)** por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; **(b)** renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; **(c)** por captações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional; **(d)** por captações de empréstimos e financiamentos cuja(s) tomadora(s) seja(m) sociedade(s) exploradora(s) de empreendimento(s) imobiliário(s) Controlada(s) pela Emissora (“**SPE**”), desde que os recursos sejam destinados unicamente à incorporação e/ou construção do respectivo empreendimento objeto da tal(is) SPE(s) e os recursos obtidos com a venda do respetivo empreendimento sejam

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

destinados para pagamento da captação realizada; e/ou **(e)** sobre terrenos adquiridos e financiados pelos próprios vendedores, no âmbito da prestação de garantia pelo respectivo financiamento; ou

(xii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora, direta ou indiretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto em relação à: **(a)** alienação de ativos pela Emissora e/ou pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; e **(b)** alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Debenturista; ou

(xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Debenturista até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("**Índices Financeiros**"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser:

Período	Razão entre (1) e (2)
Até 31 de dezembro de 2025	igual ou inferior a 0,90 (noventa centésimos)
De 1º de janeiro de 2026 até a Data de Vencimento	igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos)

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, incluindo receitas a apropriar, refletidas nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emissora.

6.2. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por deliberação dos Titulares de CRI de, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou (b) 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação. A Assembleia Especial a que se refere este item

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, de acordo com os procedimentos indicados no Termo de Securitização.

6.2.1. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação por falta de quórum, nos termos do Termo de Securitização, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima, nos termos da Cláusula 6.6 abaixo.

6.3. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 12.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.14 acima.

7. 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 obriga-se, ainda, a:

(i) fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (2) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; (3) cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo; e (4) se expressamente solicitado, declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura. A Emissora autoriza desde já a disponibilização das demonstrações financeiras pela Securitizadora em seu website, para verificação pelos Titulares de CRI;

(b) se aplicável, as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM nº 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;

(c) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar; e

(d) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, em até 15 (quinze) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;

(ii) comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis à Securitizadora, com cópia do Agente Fiduciário, a ocorrência de descumprimento das obrigações descritas nesta Escritura de Emissão;

(iii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(iv) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, conforme estabelecido nesta Cláusula, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro e à publicação dos atos necessários à Emissão, tais como, esta Escritura, seus eventuais aditamentos e da Aprovação Societária da Emissora; (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, banco liquidante, escriturador, auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e Agência de Classificação de Risco (conforme definido abaixo), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (d) as despesas mencionadas no Termo de Securitização;

(v) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

(vi) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(viii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de conhecimento do evento;

(ix) efetuar recolhimento de quaisquer Tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos Documentos da Operação;

(x) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;

(xi) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram a legislação trabalhista vigente referente à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, ao não incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, de forma a abster-se de adotar práticas de trabalho análogo ao escravo (inclusive aquelas que acarretem a inscrição da Emissora no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo Portaria Interministerial nº 4, de 11 de maio de 2016, ou outra que a substitua, do então Ministério do Trabalho e Previdência Social e do Ministério das Mulheres, da Igualdade Racial, da Juventude e dos Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo) e trabalho ilegal de crianças e adolescentes e/ou que incentivem a prostituição no desempenho de suas atividades e/ou que violem os direitos da população indígena;

(xii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram com o disposto na legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho e medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, exceto para aquelas **(a)** discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa ou **(b)** cujo

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

descumprimento não cause um efeito adverso relevante nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que compõem a Emissão ("**Efeito Adverso Relevante**"). Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder e fazer com que suas Controladas procedam a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;

(xiii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.4 desta Escritura;

(xiv) cumprir com todas as obrigações previstas na presente Escritura e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xv) manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações, informações e fatos referentes à Emissora e/ou a qualquer Controlada contidos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação;

(xvi) fazer com que as informações da Emissora e/ou qualquer Controlada relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer Controlada sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xvii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer Controlada, exceto com relação aquelas (a) leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e que tenha sido obtido efeito suspensivo ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xviii) cumprir as leis e regulamentos ambientais aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e que tenha sido obtido efeito suspensivo ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(xix) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;

(xx) manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xxi) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emissora, para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas;

(xxii) cumprir com as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

(xxiii) cumprir, bem como fazer com que suas Controladas e seus Representantes (conforme definido abaixo), atuando em nome e benefício da Emissora, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas), devendo (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os/as seus/suas Controladas, coligadas e seus administradores agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta e da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em violação as Leis Anticorrupção; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas comunicará imediatamente a Debenturista;

(xxiv) (a) não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção; (b) não prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente Escritura, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e com as Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxv) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados pela Emissora, por suas Controladas e/ou por seus Representantes em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção ou que viole a Legislação Socioambiental; (b) quaisquer atos que violem as legislações referentes ao pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política, para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; e (c) em 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;

(xxvi) cuidar para que as informações constantes do seu formulário de referência, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 80**"), e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, "**Formulários de Referência**"), sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xxvii) cuidar para que os Formulários de Referência (a) contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80.

(xxviii) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Agente Fiduciário dos CRI contratado no âmbito da Oferta dos CRI;

(xxix) manter contratada durante todo o prazo de vigência da Debêntures, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, entre as Agências de Classificação de Risco Autorizadas, devendo, ainda, permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(xxx) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo previsto na Cláusula 2.3.1, uma via original desta Escritura e de seus aditamentos devidamente arquivados na JUCESP;

(xxxi) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, do relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco;

(xxxii) a Emissora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura de Emissão, consoante decisão judicial transitada em julgado;

(xxxiii) 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 prontamente a Emissora, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emissora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento; e

(xxxiv) as estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ii) a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

Controlada seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer Controlada;

(iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("**Código de Processo Civil Brasileiro**");

(v) as declarações, informações e fatos contidos nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer Controlada da Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(vi) as informações da Emissora e/ou qualquer Controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer Controlada da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(vii) a Emissora e suas Controladas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(viii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora;

(ix) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(x) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(xi) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

(xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;

(xiii) as informações financeiras intermediárias relativas ao período findo em 31 de março de 2024 e as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datados de 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*;

(xiv) a Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a divulgar todos os dados e informações das Debêntures, incluindo a cópia das demonstrações financeiras e declaração anual de imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado;

(xv) está em cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xvi) está e suas Controladas estão em cumprimento das leis e regulamentos relacionados à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e ao não incentivo à prostituição;

(xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, com o disposto na Legislação Socioambiental, salvo nos casos (a) discutidos pela Emissora nas esferas

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante da Emissora. Adicionalmente, procede a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;

(xviii) tem, bem como suas Controladas possuem, todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto por aquelas: **(a)** que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou obtenção; **(b)** questionadas de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; ou **(c)** que a não obtenção não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;

(xix) os representantes legais 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;

(xx) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;

(xxi) a Emissora e suas Controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas Controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xxii) mantém, bem como faz com que suas Controladas mantenham, os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(xxiii) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;

(xxiv) excetuados os recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários não foi financiado por outra captação por meio da emissão de CRI lastreado em debêntures de emissão da Emissora;

(xxv) (a) não foi, bem como suas Controladas não foram, condenadas na esfera judicial ou administrativa por: (a.1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou (a.2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

(xxvi) cumpre e faz com que suas Controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal (em conjunto, "**Representantes"**), agindo em nome e benefício da Emissora e/ou de suas Controladas, cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, do *UK Bribery Act* de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro ("**Leis Anticorrupção**"), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, com quaisquer Controladas, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexiste violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora, quaisquer sociedades Controladas e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xxvii) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e com as Leis Anticorrupção;

(xxviii) não se encontra, assim como quaisquer Controladas, bem como seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xxix) no melhor de seu conhecimento, suas Controladas, bem como seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xxx) as informações constantes do Formulário de Referência são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, estando atualizadas conforme as regras descritas na Resolução CVM nº 80;

(xxxi) o Formulário de Referência (a) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência; e

(xxxii) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Emissora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

9. DESPESAS

9.1. **Despesas**: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas exclusivamente pela Emissora ou reembolsadas à Debenturista, nos valores detalhados abaixo:

(i) remuneração dos Coordenadores, conforme descrita no Contrato de Distribuição;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(ii) remuneração do Banco Liquidante e do Agente Escriturador do CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(iii) remuneração da Securitizadora ("**Custo da Administração**"), nos seguintes termos:

(a) pela Emissão, conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura;

(b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, o valor mensal conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("**Taxa de Administração**") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares de CRI e (c.2) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e

(e) as despesas mencionadas nas alíneas (a) a (c) acima serão acrescidas 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.

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro das CCI, será devida conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após o respectivo registro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3 ; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: parcela conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, sendo paga até 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão no mesmo dia dos anos subsequentes calculada *pro rata die*, se necessário, e parcelas conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, à título de verificação da destinação dos recursos pela Emissora, sendo a primeira devida em até 15 (quinze) dias após o encerramento do semestres findos em setembro de 2024 e o segundo em março de 2025, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. As parcelas citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(ix) custos relacionados à assembleia de Titulares de CRI;

(x) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora dos CRI na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;

(xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

(xii) as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;

(xiii) a remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(xiv) a remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xv) todos os custos relativos à Oferta dos CRI (inclusive a remuneração da instituição financeira intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;

(xvi) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, que deverão ser, sempre que possível,

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;

(xvii) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xviii) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI;

(xix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e

(xx) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial.

9.1.1. A Debenturista deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas ("**Fundo de Despesas**"), sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**").

9.1.2. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora dos CRI, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante de, no mínimo, R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo por Fundo de Despesas**") referente a cada Fundo de Despesas.

9.1.3. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.1.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.1.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no 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.

9.1.6. O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista.

9.1.7. As Despesas que, nos termos da Cláusula 9.1. acima, sejam pagas pela Debenturista, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.1.8. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

9.1.9. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

9.1.10. Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI e, caso os recursos do respectivo Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

9.1.11. Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, "**Patrimônio Separado dos CRI**" é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, composto por (i) todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI; (ii) a respectiva Conta Centralizadora dos CRI e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas respectivo; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.1.12. Os recursos do Patrimônio Separado dos CRI poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização.

9.2. **Despesas Extraordinárias**: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, por meio dos recursos relacionados ao Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes,

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias ("**Despesas Extraordinárias**").

9.3. **Reembolso de Despesas**: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emissora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 9.2. acima, nos termos desta Escritura dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Emissora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado dos CRI, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

9.4. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral dos CRIs, todos os valores remanescentes integrantes do Patrimônio Separado, incluindo os valores integrantes de Fundo de Despesas, outros valores depositados na Conta Centralizadora dos CRI e rendimentos de aplicações financeiras realizados com os recursos do Patrimônio Separado serão integralmente transferidos para a Emissora mediante depósito na conta de livre movimento a ser oportunamente indicada pela Emissora.

10. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista ("**Assembleia Geral de Debenturistas**")

10.1.1. A presente Cláusula 10 aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura, houver mais de um Debenturista, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela, e incluído na, definição de "Debenturista" desta Escritura.

10.1.2. A assembleia geral de Debenturista poderá ser individualizada por série de Debêntures ou conjunta, a depender da matéria a ser objeto de deliberação, conforme previsto na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização.

10.2. As assembleias gerais de Debenturista conjunta ou de cada uma das séries poderão ser convocadas pela Emissora ou pela Debenturista.

10.3. A convocação das assembleias gerais de Debenturista deverá ser realizada respeitando-se as regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 81**") e da Resolução CVM 60.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

10.4. As assembleias gerais de Debenturista deverão ser convocadas, em primeira convocação, com prazo de antecedência mínimo de 21 (vinte e um) dias corridos ou, não se realizando a assembleia geral de Debenturista em primeira convocação, em segunda convocação somente poderá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos contados da data da publicação do novo anúncio de convocação.

10.5. Independente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura para convocação, será considerada regular a assembleia geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

10.6. A assembleia especial de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

10.7. A presidência das assembleias gerais de Debenturistas caberá a Debenturista.

10.7.1. Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura, todas as deliberações em assembleia geral, inclusive renúncias temporárias (*waivers*), realizadas em conjunto ou por cada uma das séries de Debêntures, conforme o caso, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) das Debêntures em circulação.

10.7.2. Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.7.1 acima:

(a) os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e

(b) as alterações ou exclusões relacionadas (i) à Amortização ou à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) ou aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nesta Escritura; (iv) à quaisquer alterações ou exclusões nesta Escritura que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação; deverão ser aprovadas conforme deliberação prévia da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

10.8. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura, serão válidas e eficazes perante a Emissora e

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

obrigarão a Debenturista, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia especial de Debenturistas.

10.9. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de Debenturistas para deliberar sobre alterações nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta, sempre que tal alteração: (i) decorrer de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI; (ii) alterações a esta Escritura já expressamente permitidas nos termos desta Escritura; ou (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i" a "v" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas e/ou à Emissora ou qualquer alteração na remuneração e no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista.

10.10. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

10.11. Após a emissão dos CRI, somente após a orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, considerando conjuntamente os CRI de todas as séries, a Debenturista poderá exercer seu direito em relação às Debêntures e deverá se manifestar conforme lhe for orientado pelos Titulares de CRI. Exceto nos casos expressamente dispostos nesta Escritura, a Assembleia Geral De Debenturistas será realizada conjuntamente entre os titulares das Debêntures, computando-se de forma conjunta os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação. Caso (i) a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a 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 respectivos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

11. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. A Emissora deverá contratar e manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("**Agência de Classificação de Risco"**) para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures; (b)

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação.

11.1.1. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.

11.1.2. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60.

11.1.3. A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("**Agências de Classificação de Risco Autorizadas**").

11.1.4. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 11.1.3 acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã
CEP 05.501-900 | São Paulo, SP
At.: Henrique Hildebrand Garcia e Anselmo Tolentino Soares Jr.
Telefone: (11) 4095-7545 | (11) 9-9975-9823 | (11) 9-6417-8931
E-mail: henrique.garcia@planoeplano.com.br | anselmo.soares@planoeplano.com.br

Para a Debenturista
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

CEP 05.501-900 | São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

12.1.1. A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência das Debêntures, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos

12.1.2. 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”.

12.1.3. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços acima, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) 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 solicita. A alteração de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Os originais dos documentos enviados por fax / correio eletrônico, deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

12.2. Renúncia: 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.

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

12.3. Custos de Registro: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

12.4. Lei aplicável: Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.5. Irrevogabilidade: 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, devendo ser levada a arquivamento na JUCESP.

12.6. Independência das disposições da Escritura: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.7. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

12.8. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

12.9. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 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 instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

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.

12.10. Foro: As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica.

São Paulo, 29 de julho de 2024

(*páginas de assinaturas seguem*)

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

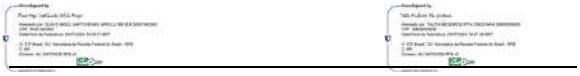
(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.)

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

ANEXO I

TABELA I
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	08260-050	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butantã, São Paulo/SP	05397-000	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob n. 947, Centro, São Paulo/SP.	03043-010	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	08270-000	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305	01201-901	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

	e 327, Centro São Paulo/SP						
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	09820-000	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	01217-000	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São Paulo/SP	05777-000	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e 378.405	11º RI SP	Não	Não	Não
PP09	Rua Alto Paraguai, n° 213, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	03630-080	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	02985-010	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não
PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	03701-010	111294.2.007 6054-43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	04164-001	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591;	14º RI SP	Não	Não	Não

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

			23.875; 25.012; 69.250; 82.504; 127.758; 133.722; 140.091; 202.585				
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n, Santo Amaro, São Paulo/SP	04653-200	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

TABELA II

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

2024	-	-	-
2025	41.083.101	85.949.944	127.033.044
2026	91.287.809	79.626.556	170.914.365
2027	40.659.772	14.152.763	54.812.535
2028	14.152.763	8.087.293	22.240.056
2029	-	-	-
Total (R$)			375.000.000

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 o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2023	**R$ 1.368.700.000,00**
Ano de 2022	**R$ 1.062.300.000,00**
Ano de 2021	**R$ 874.500.000,00**
Total	**R$ 3.305.500.000,00**

TABELA III

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
PP01	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	36.270.749,54	9,67%
PP02	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	48.818.850,23	13,02%
PP03	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	22.611.918,84	6,03%
PP04	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	63.400.393,34	16,91%
PP05	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	4.954.258,94	1,32%
PP06	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	12.716.171,44	3,39%
PP07	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	5.774.555,75	1,54%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

PP08	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	60.436.465,72	16,12%
PP09	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	19.090.028,26	5,09%
PP10	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	6.795.064,19	1,81%
PP11	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	11.062.768,69	2,95%
PP12	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	13.477.048,94	3,59%
PP13	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	24.327.304,40	6,49%
PP14	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	27.857.975,97	7,43%
PP15	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	17.406.445,75	4,64%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

ANEXO II

Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

BOLETIM N° 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 180ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

EMISSORA	**C.N.P.J.**
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	24.230.275/0001-80

LOGRADOURO	**BAIRRO**
Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã	Butantã

CEP	**CIDADE**	**U.F.**
05.501-900	São Paulo	São Paulo

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Companhia**", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.",* celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Companhia e a Virgo Companhia de Securitização ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"). A Emissão das Debêntures foi aprovada com base na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 29 de julho de 2024, a ser protocolada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no jornal "O Dia SP", nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA	**VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)**	**VALOR TOTAL SUBSCRITO (R$)**
[=]	1.000,00	R$ [=]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

☐ **Em conta corrente Banco nº Agência nº** ☐ **Moeda corrente nacional**
As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada. A Escritura de Emissão de Debêntures está disponível no seguinte endereço: na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, [=] **SUBSCRITOR** **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** _____ Nome: Cargo:	**CNPJ** [=]

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

ANEXO III

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA 180ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com registro nº 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o nº 35.300.555.830, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) ("**Devedora**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A*", celebrado por e entre a Devedora e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a CVM, sob o n° 728 e, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob n° 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.240.949 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**"), em 29 de julho de 2024 ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), cujas debêntures emitidas no âmbito da 2ª (segunda) emissão de debêntures da Devedora

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

("**Debêntures**"), foram integralmente subscritas pela Securitizadora, insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, publicada em 1 de fevereiro de 2024, conforme alterada, por meio do qual foram emitidos [300.000 (trezentos mil) {ou} 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil)] certificados de recebíveis imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão da Securitizadora, em [até] 3 (três) séries ("**CRI**"), vem, pelo presente atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures e dos CRI acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [=] ([=] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) Emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" , celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**") em 29 de julho de 2024 ("**Termo de Securitização**"), conforme abaixo:

Imóvel	**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$ [●]

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Nome: [•]	Nome: [•]
Cargo: [•]	Cargo: [•]
CPF: [•]	CPF: [•]

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

ANEXO IV

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

Cronograma de Pagamentos Debêntures - 1ª Série			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	13/02/2025	0,0000%	SIM
2	13/08/2025	0,0000%	SIM
3	12/02/2026	0,0000%	SIM
4	13/08/2026	0,0000%	SIM
5	11/02/2027	0,0000%	SIM
6	12/08/2027	0,0000%	SIM
7	11/02/2028	0,0000%	SIM
8	11/08/2028	50,0000%	SIM
9	09/02/2029	0,0000%	SIM
10	13/08/2029	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos Debêntures - 2ª Série			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	13/02/2025	0,0000%	SIM
2	13/08/2025	0,0000%	SIM
3	12/02/2026	0,0000%	SIM
4	13/08/2026	0,0000%	SIM
5	11/02/2027	0,0000%	SIM
6	12/08/2027	0,0000%	SIM
7	11/02/2028	0,0000%	SIM
8	11/08/2028	50,0000%	SIM
9	09/02/2029	0,0000%	SIM
10	13/08/2029	100,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

Cronograma de Pagamentos Debêntures - 3ª Série			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	13/02/2025	0,0000%	SIM
2	13/08/2025	0,0000%	SIM
3	12/02/2026	0,0000%	SIM
4	13/08/2026	0,0000%	SIM
5	11/02/2027	0,0000%	SIM
6	12/08/2027	0,0000%	SIM
7	11/02/2028	0,0000%	SIM
8	11/08/2028	50,0000%	SIM
9	09/02/2029	0,0000%	SIM
10	13/08/2029	100,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: FB1E9BB6-A448-4549-B8EE-44A167E2765F

ANEXO V

DESPESAS DA OPERAÇÃO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00	R$ -	R$ -	R$ 14.915,00	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	R$ -	R$ -	R$ 2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R$ 69.250,00	0,00%	R$ 69.250,00	R$ -	R$ -	R$ 69.250,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R$ 3.000,00	0,00%	R$ 3.000,00	R$ -	R$ -	R$ 3.000,00	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa de Liquidação CCI	FLAT	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96	R$ -	R$ -	R$ 224,96	0,00%
XP	Coordenador Líder	FLAT	Conforme contrato de distribuição						
Bradesco BBI	Coordenador	FLAT	Conforme contrato de distribuição						
Safra	Coordenador	FLAT	Conforme contrato de distribuição						
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	R$ -	R$ -	R$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ -	R$ -	R$ 3.320,42	0,00%
Luz	Diagramação	FLAT	R$ 9.800,00	0,00%	R$ 9.800,00	R$ -	R$ -	R$ 9.800,00	0,00%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	R$ -	R$ -	R$ 5.691,52	0,00%
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ -	R$ -	R$ 19.351,17	0,01%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	R$ -	R$ -	R$ 5.691,52	0,00%
OT	Instituição Custodiante	FLAT	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	R$ -	R$ -	R$ 7.968,13	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ 19.351,17	R$ 96.755,85	R$ -	0,01%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	R$ 7.968,13	R$ 39.840,65	R$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ 21.574,35	R$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 15.600,00	R$ -	0,00%
Virgo	Verificação de Covenants	TRIMESTRAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 5.534,04	R$ 27.670,20	R$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ 199.225,20	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	R$ 14.400,00	R$ 72.000,00	R$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00	R$ 3.000,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 240,00	0,00%	R$ 240,00	R$ 2.880,00	R$ 14.400,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ 2.520,00	R$ 12.600,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R$ 3.300,00	0,00%	R$ 3.300,00	R$ 39.600,00	R$ 198.000,00	R$ -	0,01%
Total					**R$ 207.225,96**	**R$ 140.133,25**	**R$ 700.666,25**	**R$ 164.327,86**	**0,10%**

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FB1E9BB6A4484549B8EE44A167E2765F
Status: Concluído
Assunto: CRI PlanoPlano - Escritura de Emissão de Debêntures versão final(801032...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 91
Assinaturas: 4
Certificar páginas: 6
Rubrica: 91
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Lobo de Rizzo Advogados
Rua ARROIO BUTIA 469
São Paulo, SP 05868-880
assinatura.digital2@ldr.com.br
Endereço IP: 45.6.33.241

Rastreamento de registros

Status: Original
29/07/2024 14:34:50
Portador: Lobo de Rizzo Advogados
assinatura.digital2@ldr.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
João Luis Ramos Hopp joao.hopp@planoeplano.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 Certisign RFB G5 CPF do signatário: 08207028890 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 15:32:22 ID: 010694d0-4174-4dd3-a9a7-b01855d4a124	DocuSigned by: João Luis Ramos Hopp F0AED785A611484... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.102.155.102	Enviado: 29/07/2024 14:49:12 Reenviado: 29/07/2024 15:01:25 Visualizado: 29/07/2024 15:32:22 Assinado: 29/07/2024 15:43:22
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: 29/07/2024 16:08:02 ID: f7b90a5f-b2f8-42ce-a5a0-de891c3ca631	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B3427B6484E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70	Enviado: 29/07/2024 14:49:13 Reenviado: 29/07/2024 15:01:26 Visualizado: 29/07/2024 16:08:02 Assinado: 29/07/2024 16:09:09
RODRIGO UCHOA LUNA rluna@planoeplano.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 Certisign RFB G5 CPF do signatário: 17146193896 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 30/07/2024 09:56:40 ID: 1d65e02e-4496-495e-b1ba-cf38aa7dfb15	DocuSigned by: RODRIGO UCHOA LUNA 173F52841977401... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.102.155.102	Enviado: 29/07/2024 14:49:13 Reenviado: 29/07/2024 15:01:26 Reenviado: 29/07/2024 18:34:53 Visualizado: 30/07/2024 09:56:40 Assinado: 30/07/2024 09:57:41

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Tadashi Sato tadashi.sato@planoeplano.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 15:02:16 ID: 6c0db6f4-7be0-4f53-8481-92a144c4d148	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.102.155.102	Enviado: 29/07/2024 14:49:14 Reenviado: 29/07/2024 15:01:27 Visualizado: 29/07/2024 15:02:16 Assinado: 29/07/2024 16:00:08
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: 29/07/2024 16:07:07 ID: c98e1863-bd96-4b6f-ab51-f8d9c0df9e44	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 29/07/2024 15:01:17 Reenviado: 29/07/2024 15:01:27 Visualizado: 29/07/2024 16:07:07 Assinado: 29/07/2024 16:07:31

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
AnaCatarina Silva anacatarina.silva@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 14:49:11
Larissa Barbosa Souza larissa.barbosa@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/03/2024 15:50:13 ID: 9f8baacc-b9b8-4611-b9ec-5eb07bf0aab2	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 14:49:11 Visualizado: 30/07/2024 09:06:57
Letícia Maria das Neves leticia.neves@planoeplano.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 14:49:10 Visualizado: 29/07/2024 14:55:01

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Lucas Rodrigues Ponciano lucas.ponciano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 15/01/2024 16:43:55 ID: 9109ef87-b3c9-4aa9-b520-c477b71cb0d0	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 14:49:10 Visualizado: 29/07/2024 17:54:29
Mariana Modesto Zelmanovits mariana.zelmanovits@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 27/02/2024 13:25:01 ID: e0f639b1-139d-4999-97fc-371b01cbb2a5	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 14:49:10

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	29/07/2024 14:49:11
Envelope atualizado	Segurança verificada	29/07/2024 15:01:16
Entrega certificada	Segurança verificada	29/07/2024 16:07:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/07/2024 16:07:31
Concluído	Segurança verificada	30/07/2024 09:57:42

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Escritura de Emissão de CCI assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), celebrado nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei n° 10.931**"), as partes:

(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 nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento ("**Emissora**");

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11º andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"); e

(3) PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM sob o n° 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto n° 172, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o nº 35.300.555.830, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento ("**Devedora**");

Sendo a Emissora, a Devedora e a Instituição Custodiante denominadas em conjunto simplesmente como "**Partes**" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "**Parte**";

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 29 de julho de 2024 pela Devedora e pela Emissora, conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora emitirá, inicialmente, 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**") em 15 de agosto de 2024

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

("**Data de Emissão**"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo as debêntures da 1ª (primeira) série as "**Debêntures da Primeira Série**", as debêntures da 2ª (segunda) série as "**Debêntures da Segunda Série**" e as debêntures da 3ª (terceira) série as "**Debêntures da Terceira Série**" (em conjunto, "**Debêntures**"), observado o disposto nos itens (B), (C) e (C) abaixo e nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 abaixo;

(B) o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), desde que respeitado a quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Debêntures, correspondente a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"), e observado que serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures da Terceira Série e não haverá quantidade máxima para as Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série ("**Montante Máximo da Terceira Série**"). O valor final da Emissão será definido após conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 abaixo;

(C) após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Emissora, a Emissora será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série, e, no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, "**Créditos Imobiliários**"), sendo (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série denominados "**Créditos Imobiliários da Primeira Série**", (ii) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série denominados "**Créditos Imobiliários da Segunda Série**", e (iii) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Terceira Série denominados "**Créditos Imobiliários da Terceira Série**";

(D) adicionalmente, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificadas (i) a remuneração e a quantidade total das Debêntures da Primeira Série, das quais decorrem os Créditos Imobiliários da Primeira Série, (ii) a remuneração e a quantidade total das Debêntures da Segunda Série, das quais decorrem os Créditos Imobiliários da Segunda Série, e (iii) a remuneração e a quantidade total das Debêntures da Terceira Série, das quais decorrem os Créditos Imobiliários da Terceira Série, observado o disposto nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 abaixo;

(E) observado o disposto no item (J) abaixo, a Emissora subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos Créditos Imobiliários, com valor de principal de, inicialmente, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto nos itens (B), (C) e (D) acima e nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 abaixo;

(F) a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir até 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que (i) para representar os Créditos Imobiliários da Primeira Série, decorrentes das Debêntures da Primeira Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI da Primeira Série**"), (ii) para representar os

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

Créditos Imobiliários da Segunda Série, decorrentes das Debêntures da Segunda Série , emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI Segunda Série**"), e (iii) para representar os Créditos Imobiliários da Terceira Série, decorrentes das Debêntures da Terceira Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI da Terceira Série**" e, quando em conjunto com a CCI da Primeira Série e a CCI da Segunda Série, "**CCI**");

(G) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei nº 14.430**"), da Resolução CVM nº 160 , de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160**"), da Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, publicada em 1 de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN nº 5.118**"), motivo pelo qual a Emissora comparece na Escritura de Emissão de Debêntures, na qualidade de subscritora das Debêntures, de forma que nenhum dos Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) pode ser interpretado isoladamente, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora,na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá as CCI;

(H) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) Emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora, na qualidade de securitizadora, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**");

(I) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de liquidação dos CRI nos termos do artigo 20, §2°, da Lei nº 14.430. Considerando o disposto neste item, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM; e

(J) os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 60, da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**").

RESOLVEM, neste ato, celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, mediante as seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Agente Fiduciário dos CRI"	Tem o significado previsto na Considerando (H) acima.
"B3"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI da Primeira Série"	Tem o significado previsto na Considerando (F) acima.
"CCI da Segunda Série"	Tem o significado previsto na Considerando (F) acima.
"CCI da Terceira Série"	Tem o significado previsto na Considerando (F) acima.
"CCI"	Tem o significado previsto na Considerando (F) acima.
"CNPJ"	Tem o significado previsto preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Créditos Imobiliários"	Os Créditos Imobiliários da Primeira Série, Créditos Imobiliários da Segunda Série e Créditos Imobiliários da Terceira Série, quando referidos em conjunto.
"Créditos Imobiliários da Primeira Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Primeira Série, incluindo 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 da Segunda Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Segunda Série,

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

	incluindo 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 da Terceira Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Terceira Série, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Terceira Série, incluindo 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 da Primeira Série"	Certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI da Primeira Série a ser emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.
"CRI da Segunda Série"	Certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI da Segunda Série a ser emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.
"CRI da Terceira Série"	Certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, que terá como lastro a CCI da Terceira Série a ser emitida por meio desta Escritura de Emissão de CCI.
"CRI"	Significa o CRI da Primeira Série, o CRI da Segunda Série e o CRI da Terceira Série, quando referidos em conjunto.
"CVM"	Tem o significado previsto preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Data de Emissão"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.
"Debêntures da Primeira Série"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

"Debêntures da Segunda Série"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.
"Debêntures da Terceira Série"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.
"Debêntures"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.
"Devedora"	Significa a **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, conforme acima qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios"	Significa a **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** esta Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos dos itens (i) e (iii).
"Emissora"	Significa a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme acima qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Escritura de Emissão de CCI"	Tem o significado previsto preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	Tem o significado previsto preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"IBGE"	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
"Instituição Custodiante"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"JUCESP"	Tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Montante Máximo da Terceira Série"	Tem o significado previsto na Considerando (B) acima.
"Montante Mínimo"	Tem o significado previsto na Considerando (B) acima.
"Lei nº 9.514"	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 10.931"	Tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Lei nº 14.430"	Tem o significado previsto na Considerando (G) acima.
"Oferta"	Tem o significado previsto na Considerando (J) acima.

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

"Parte" ou "Partes"	Tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
"Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimentos organizado pelos coordenadores da Oferta dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reserva a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Montante Máximo da Terceira Série; (iv) as taxas finais para a Remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas finais para a remuneração das Debêntures de cada série.
"Resolução CMN nº 5.118"	Tem o significado atribuído no Considerando (G) acima.
"Resolução CVM nº 60"	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 160"	Tem o significado atribuído no considerando (G) acima.
"Sistema de Negociação"	Significa a B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo.
"Termo de Securitização"	Tem o significado previsto na Considerando (H) acima.
"Titular das CCI"	Significa o titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI"	Significam os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário das Debêntures, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais).
"Valor Total de Emissão das CCI"	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

"Valor Total de Emissão das Debêntures"	Tem o significado previsto na Considerando (A) acima.

2. OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo que (i) a CCI da Primeira Série descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI é representativa dos Créditos Imobiliários da Primeira Série oriundos as Debêntures da Primeira Série; (ii) a CCI da Segunda Série descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI é representativa dos Créditos Imobiliários da Segunda Série oriundos as Debêntures da Segunda Série; e (iii) a CCI da Terceira Série descrita no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI é representativa dos Créditos Imobiliários da Terceira Série oriundos as Debêntures da Terceira Série.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. **Valor Total da Emissão**: O valor total de emissão das CCI é de, inicialmente, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, apurado na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão das CCI**"), observado o disposto nas cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo.

3.1.1. O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, poderão ser diminuídos caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, observado que: **(i)** deverá ser respeitado o Montante Mínimo; e **(ii)** deverá ser respeitado o Montante Máximo da Terceira Série.

3.1.2. Na hipótese de, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding,* a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, previsto na Cláusula 3.1 acima, após o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.1.3. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, serão identificados (i) o valor total da CCI da Primeira Série, representativas dos Créditos Imobiliários da Primeira Série decorrentes das Debêntures da Primeira Série; (ii) o valor total da CCI da Segunda Série, representativas dos Créditos Imobiliários da Segunda Série decorrentes das Debêntures da Segunda Série; e (iii) o valor total da CCI da Terceira Série, representativas dos Créditos Imobiliários da Terceira Série decorrentes das Debêntures da Terceira Série.

3.1.4. O valor final da emissão das CCI, assim como o valor total final da CCI da Primeira Série, o valor total final da CCI da Segunda Série e o valor total final da CCI

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

da Terceira Série serão formalizados por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emitirá 3 (três) CCI integrais, para representar os Créditos Imobiliários, sendo (i) 1 (uma) CCI da Primeira Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da Primeira Série decorrentes das Debêntures da Primeira Série, (ii) 1 (uma) CCI da Segunda Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da Segunda Série decorrentes das Debêntures da Segunda Série; e (iii) 1 (uma) CCI da Terceira Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da Terceira Série decorrentes das Debêntures da Terceira Série, observado o disposto nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCI estão especificados no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: As CCI são integrais, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, e são emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo que a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato "*Microsoft excel",* no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema e Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, pleno ou fiduciário, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 a ser 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. Caso a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a presente Escritura de Emissão de CCI sejam aditadas, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via digital do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou à Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente, devidamente assinada pelas partes dos documentos formalizando as alterações, 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 o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para realização das referidas alterações.

3.5. Série e número das CCI: A presente emissão será realizada em até 3 (três) séries, pela CCI da Primeira Série de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, pela CCI da Segunda Série de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, e pela CCI da Terceira Série de número 003, conforme

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, observado o disposto na Cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Considerando que, nos termos da Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a emissão de Debêntures será realizada em até 3 (três) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade a ser alocada em cada série será definida após o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a alocação entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), isto é, a quantidade de séries das Debêntures e, consequentemente, a quantidade de CCI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI, na qualidade de cedente, deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI, enquanto cessionário.

3.7. Vencimento Final: As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série não serão objeto de atualização monetária.

3.10.1. Os Créditos Imobiliários da Segunda Série oriundos das Debêntures da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e, consequentemente dos Créditos Imobiliários da Segunda Série, até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente dos Créditos Imobiliários da Segunda Série, pela variação do acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.11. Remuneração: 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, Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11.1. A remuneração 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* dos CRI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia especial dos Titulares de CRI.

3.12. Pagamento do Valor Nominal: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série ou, no caso das Debêntures da Segunda Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado e, consequentemente, das CCI, será pago nas datas previstas no Anexo I, Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Vencimento Antecipado: Conforme previsto nas Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.14. Resgate Antecipado Facultativo: Poderá haver resgate antecipado das CCI, conforme o caso, 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.

3.15. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI. A Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI e, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

3.16. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora.

3.17. Dívida líquida e certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.18. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514 e da Lei nº 14.430, conforme e enquanto em vigor, sendo certo que a Emissora utilizará (i) a CCI da Primeira Série, representativa dos

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

Créditos Imobiliários da Primeira Série decorrentes das Debêntures da Primeira Série, como lastro da emissão dos CRI da Primeira Série; (ii) a CCI da Segunda Série, representativa dos Créditos Imobiliários da Segunda Série decorrentes das Debêntures da Segunda Série, como lastro da emissão dos CRI da Segunda Série, e (iii) a CCI da Terceira Série, representativa dos Créditos Imobiliários da Terceira Série decorrentes das Debêntures da Terceira Série, como lastro da emissão dos CRI da Terceira Série.

3.19. Demais características: As demais características das CCI estão previstas nos Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

4. AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1. Emissão sem garantia real imobiliária: As CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

4.2. Emissão sem garantia real fidejussória: As CCI são emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emissora não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5. DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas: Todas as despesas relativas à emissão das CCI e suas alterações, 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 suportadas direta ou indiretamente pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.1.1. Para o registro e implantação das CCI na B3 e para a custódia da presente Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Devedora à Instituição Custodiante e/ou reembolsadas à Emissora, serão as seguintes:

(i) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) pela custódia desta Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais) por CCI. A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

5.1.2. Os honorários e demais remunerações devidas à Instituição Custodiante serão atualizados anualmente com base na variação positiva acumulada do IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die,* se necessário.

5.1.3. A remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento.

5.1.4. Em caso de mora no pagamento de quaisquer valores à Instituição Custodiante no âmbito desta Escritura de Emissão de CCI, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, incidente desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.1.5. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

5.1.6. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, registradora e negociadora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

5.1.7. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos Titulares de

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos (s) Titulares de CRI cobertura do risco de sucumbência.

5.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, sendo certo que também serão de responsabilidade da Devedora as demais despesas ali não previstas.

5.2.1. Além das despesas mencionadas na Cláusula 5.2 acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular das CCI.

5.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

6. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula Quinta acima, a Emissora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente, bem como cópia digital da Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos.

6.1.1. A Emissora ainda declara e garante expressamente neste ato que:

(i) os Créditos Imobiliários e a Escritura de Emissão de CCI existem e são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) não existe quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(iv) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; (b) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

(v) nenhum valor relacionado no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI foi pago antecipadamente pela Devedora, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;

(vi) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(vii) 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 previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, são obrigações da Instituição Custodiante:

(i) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Emissora à Instituição Custodiante, a seu exclusivo critério e nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(ii) mediante o recebimento de referida documentação, realizar a custódia eletrônica e guarda de via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI;

(iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Emissora;

(iv) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; e

(v) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para registrar 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 registro, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Novação: A eventual tolerância, exercício parcial ou concessão das Partes e/ou do Titular das CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.2. Nulidade, invalidade ou ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidarem os

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido considerada nula /anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.3. Caráter irrevogável e irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Título executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do artigo 20 da Lei nº 10.931, são consideradas título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.5. Veracidade da documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

7.6. Atuação da Instituição Custodiante: A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência ou atualidade 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 da presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.7. Substituição da Instituição Custodiante: A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia especial de Titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia especial de Titulares de CRI.

7.7.1. Ocorridas as hipóteses previstas na cláusula acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

7.8. Aditamento: Qualquer aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será válido se formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes.

7.8.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de assembleia especial dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) decorrer da correção de erro

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i" a "v" acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Emissora e/ou aos Titulares os CRI ou qualquer alteração na Remuneração e no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

7.9. **Assinatura digital**: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme alterada, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 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 instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios 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.

7.9.1. 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.

7.10. A Emissora declara que foi assistida por seus assessores legais na negociação desta Escritura de Emissão de CCI, declarando, ainda, ter sido informada e alertada a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas nesta negociação que, porventura, pudessem influenciar na formação das manifestações de vontade ora declarada. Cientificada por seus assessores legais, acorda livremente as condições aqui pactuadas, assumindo com exclusividade todos os riscos da presente Escritura de Emissão de CCI.

7.11. As Partes desde já reconhecem que esta Escritura de Emissão de CCI é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisada ou interpretada individualmente.

7.12. **Comunicação**: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser sempre feitos

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

por escrito e/ou pelo correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo/SP
At: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3230-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Se para a Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102
Torre Norte, Brooklin Paulista
CEP 04578-910, São Paulo/SP
At.: Ricardo Lucas Dara
Telefone: (11) 3504-0000
E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

(iii) Se para a Devedora

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo/SP
At.: Henrique Hildebrand Garcia e Anselmo Tolentino Soares Jr.
Telefone: (11) 4095-7545 | (11) 9-9975-9823 | (11) 9-6417-8931
E-mail: henrique.garcia@planoeplano.com.br;
anselmo.soares@planoeplano.com.br

7.12.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio; (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.

7.12.2. 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”.

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

7.12.3. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

8. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. **Legislação Aplicável**: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. **Foro**: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão de CCI de forma digital.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças")

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

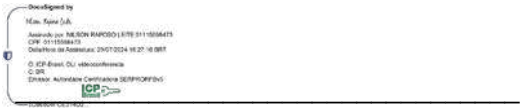
Emissora

Nome:
Cargo:

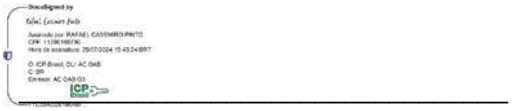
Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Custodiante



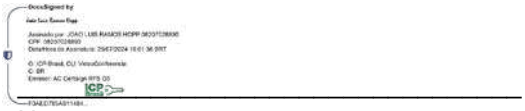
Nome:
Cargo:



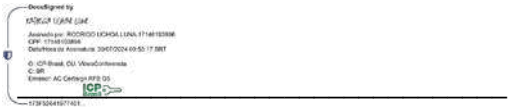
Nome:
Cargo:

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Devedora



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI DA PRIMEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de agosto de 2024
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 1ª	**NÚMERO**: 0001	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização ("**Emissora**")		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Instituição Custodiante**")		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04578-910	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA		
RAZÃO SOCIAL: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("**Devedora**")		
CNPJ: 24.230.275/0001-80		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Primeira Série**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	08260-050	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butanta, São Paulo/SP	05397-000	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob ns. 947, Centro, São Paulo/SP.	03043-010	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	08270-000	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305 e 327, Centro São Paulo/SP	01201-901	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

	6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						
Empreendimento Imobiliário	**Endereço**	**CEP**	**Matrícula**	**Cartório de Registro de Imóveis**	**Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	09820-000	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	01217-000	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São Paulo/SP	05777-000	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e 378.405	11º RI SP	Não	Não	Não
PP09	Rua Alto Paraguai, n° 213, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	03630-080	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	02985-010	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não
PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	03701-010	111294.2.0076054-43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	04164-001	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591; 23.875; 25.012; 69.250; 82.504; 127.758; 133.722; 140.091; 202.585	14º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS							
Empreendimento Imobiliário	**Endereço**	**CEP**	**Matrícula**	**Cartório de Registro de Imóveis**	**Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n, Santo Amaro, São Paulo/SP	04653-200	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO TOTAL: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debentures da Primeira Série não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

REMUNERAÇÃO: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Debêntures da Primeira Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será objeto de aditamento a esta Escritura, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

aditamento, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão das Debêntures.

DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures da Primeira Série, a saber, 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão**").

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures da Primeira Série, a saber, 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**").

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO POR EVENTO TRIBUTÁRIO: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento tributário, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: O saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures da Primeira Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme tabela abaixo.

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série	100,0000%

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será conforme Cláusula 4.10 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI da Primeira Série.

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI DA SEGUNDA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de agosto de 2024
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 2ª	**NÚMERO**: 0002	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização ("**Emissora**")		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Instituição Custodiante**")		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04578-910	**CIDADE:** São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA		
RAZÃO SOCIAL: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("**Devedora**")		
CNPJ: 24.230.275/0001-80		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Segunda Série**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	08260-050	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butanta, São Paulo/SP	05397-000	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob ns. 947, Centro, São Paulo/SP.	03043-010	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	08270-000	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305 e 327, Centro	01201-901	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

	6 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						
Empreendimento Imobiliário	**Endereço**	**CEP**	**Matrícula**	**Cartório de Registro de Imóveis**	**Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
	São Paulo/SP						
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	09820-000	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	01217-000	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São Paulo/SP	05777-000	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e 378.405	11º RI SP	Não	Não	Não
PP09	Rua Alto Paraguai, n° 213, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	03630-080	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	02985-010	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não
PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	03701-010	111294.2.0076054-43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	04164-001	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591; 23.875; 25.012; 69.250; 82.504;	14º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

	6 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						
Empreendimento Imobiliário	**Endereço**	**CEP**	**Matrícula**	**Cartório de Registro de Imóveis**	**Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
			127.758; 133.722; 140.091; 202.585				
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n , Santo Amaro, São Paulo/SP	04653-200	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO TOTAL: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

REMUNERAÇÃO: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do mercado do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,80% (oitenta

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto Debêntures da Segunda Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente). O cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures da Primeira Série, a saber, 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão**").

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures da Primeira Série, a saber, 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**").

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO TRIBUTÁRIO: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento tributário, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures da Segunda Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série	100,0000%

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série será conforme Cláusula 4.10 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI da Segunda Série.

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

ANEXO III

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI DA TERCEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de agosto de 2024
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 3ª	**NÚMERO**: 0003	**TIPO DE CCI**: Integral

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização (“**Emissora**”)		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**Instituição Custodiante**”)		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04578-910	**CIDADE**: São Paulo	**UF**: SP

3. DEVEDORA		
RAZÃO SOCIAL: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“**Devedora**”)		
CNPJ: 24.230.275/0001-80		
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã		
CEP: 05501-900	**CIDADE**: São Paulo	**UF: SP**

4. TÍTULO
“*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*” celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora(“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), não

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Terceira Série**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
PP01	Rua Ioneji Matsubayashi, s/n, Vila Carmozina, São Paulo/SP	08260-050	105.381	9º RI SP	Não	Não	Não
PP02	Rua Antonio Ramiro da Silva, s/n, Butantã, São Paulo/SP	05397-000	21.402; 30.724; 31.321; 39.029; 56.374; 10.521; 10.522; 5.729 e 25.832	18º RI SP	Não	Não	Não
PP03	Rua da Alegria, 154, e Rua Visconde de Parnaíba sob ns. 947, Centro, São Paulo/SP.	03043-010	132.521	3º RI SP	Não	Não	Não
PP04	Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, 299, Parque do Carmo, São Paulo/SP	08270-000	279.918	9º RI SP	Não	Não	Não
PP05	Rua Barão de Campinas, 299, 305 e 327, Centro	01201-901	11.857 e 70.843	2º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

	6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						
Empreendimento Imobiliário	**Endereço**	**CEP**	**Matrícula**	**Cartório de Registro de Imóveis**	**Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
	São Paulo/SP						
PP06	Av. Maria Servidei Demarchi, São Bernardo do Campo/SP	09820-000	27.491	2º RI SBC	Não	Não	Não
PP07	Alameda Dino Bueno, n° 492, Santa Cecília, São Paulo/SP	01217-000	89.145 e 119.610	2º RI SP	Não	Não	Não
PP08	Estrada do Campo Limpo, s/n, Campo Limpo, São Paulo/SP	05777-000	81.056, 378.398, 378.399, 378.400, 378.401, 378.402, 378.403, 378.404 e 378.405	11º RI SP	Não	Não	Não
PP09	Rua Alto Paraguai, n° 213, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	76.821	15º RI SP	Não	Não	Não
PP10	Rua Tiquia, 112, Tatuapé, São Paulo/SP	03630-080	333.287 e 333.288	9º RI SP	Não	Não	Não
PP11	Rua Tuneiras do Oeste n° 420, Jaraguá, São Paulo/SP	02985-010	191.559	18º RI SP	Não	Não	Não
PP12	Av. Gabriela Mistral, Cangaíba, São Paulo/SP	03701-010	111294.2.0076054-43	17º RI SP	Não	Não	Não
PP13	Rua Romão Puigari, Sacomã, São Paulo/SP	04164-001	12.068; 12.069; 12.070; 12.071; 12.072; 15.152; 19.276; 19.591; 23.875; 25.012; 69.250; 82.504;	14º RI SP	Não	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

	6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						
Empreendimento Imobiliário	**Endereço**	**CEP**	**Matrícula**	**Cartório de Registro de Imóveis**	**Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
			127.758; 133.722; 140.091; 202.585				
PP14	Rua Alto do Paraguai, nº 111, Tucuruvi, São Paulo/SP	02238-240	15.238; 74.510; 79.808; 79.809; 4.699; 45.282; 60.911; 63.253; 63.254; 67.197; 70.418; 89.136	15º RI SP	Não	Não	Não
PP15	Rua Engenheiro Dagoberto Salles Filho, s/n , Santo Amaro, São Paulo/SP	04653-200	213.948	11º RI SP	Não	Não	Não

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO TOTAL: 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debentures da Terceira Série não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

REMUNERAÇÃO: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré' equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2028, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada conforme o último preço verificado no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Taxa Teto Debêntures da Terceira Série**", e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures da Primeira Série e a Taxa Teto Debêntures da Segunda Série, "**Taxa Teto das**

DocuSign Envelope ID: 3B31D607-611F-478A-A4BC-DE710AC028E3

Debêntures", e "**Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e com a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Remuneração das Debêntures**" ou "**Remuneração**", respectivamente). O cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures da Primeira Série, a saber, 15 de agosto de 2024 ("**Data de Emissão**").

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures da Primeira Série, a saber, 13 de agosto de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série**").

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO TRIBUTÁRIO: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento tributário, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 11 de agosto de 2028, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização das Debêntures da Terceira Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série a ser amortizado
1ª	11 de agosto de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série	100,0000%

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série será conforme Cláusula 4.10 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI da Terceira Série.

DocuSign

Certificado de Conclusão

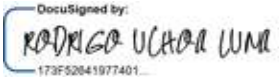
Identificação de envelope: 3B31D607611F478AA4BCDE710AC028E3
Status: Concluído
Assunto: CRI Plano e Plano - Escritura de Emissão de CCI (versão final)(8044290....
Envelope fonte:
Documentar páginas: 36
Assinaturas: 6
Certificar páginas: 6
Rubrica: 36
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Lobo de Rizzo Advogados
Rua ARROIO BUTIA 469
São Paulo, SP 05868-880
assinatura.digital2@ldr.com.br
Endereço IP: 45.6.33.241

Rastreamento de registros

Status: Original
29/07/2024 15:31:46
Portador: Lobo de Rizzo Advogados
assinatura.digital2@ldr.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
João Luis Ramos Hopp joao.hopp@planoeplano.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 Certisign RFB G5 CPF do signatário: 08207028890 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 16:00:30 ID: fa51ddb2-d2fb-4715-9fe9-0fd0251dddb6	DocuSigned by: João Luis Ramos Hopp F0AED785A611484... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.102.155.102	Enviado: 29/07/2024 15:38:16 Visualizado: 29/07/2024 16:00:30 Assinado: 29/07/2024 16:01:40
Nilson Raposo Leite af.assinaturas@oliveiratrust.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: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 CPF do signatário: 01115598473 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 16:27:03 ID: 0e58c834-4fcc-44bf-9f2c-4b78b6bee2ef	DocuSigned by: Nilson Raposo Leite 5D86604FCE31402... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.47.123.243	Enviado: 29/07/2024 15:38:14 Visualizado: 29/07/2024 16:27:03 Assinado: 29/07/2024 16:27:28
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: 29/07/2024 16:22:40 ID: efb67111-76ee-496f-ab95-9b1a0cc1e2e7	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B3427B6484E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70	Enviado: 29/07/2024 15:38:15 Visualizado: 29/07/2024 16:22:40 Assinado: 29/07/2024 16:23:09

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rafael Casemiro Pinto rafael.casemiro@oliveiratrust.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: 11290169780 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 15:42:28 ID: b7cf1f3d-4d1f-4703-aed2-e56244b6ed09	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.82.122	Enviado: 29/07/2024 15:38:15 Visualizado: 29/07/2024 15:42:28 Assinado: 29/07/2024 15:43:30
RODRIGO UCHOA LUNA rluna@planoeplano.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 Certisign RFB G5 CPF do signatário: 17146193896 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 30/07/2024 09:52:03 ID: 2611c129-6612-4901-ac95-dcc700d43120	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.102.155.102	Enviado: 29/07/2024 15:38:16 Reenviado: 29/07/2024 16:57:06 Reenviado: 29/07/2024 18:34:45 Reenviado: 30/07/2024 09:14:23 Visualizado: 30/07/2024 09:52:03 Assinado: 30/07/2024 09:53:21
Tadashi Sato tadashi.sato@planoeplano.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 16:34:19 ID: e1bbd0e4-7679-431b-92dc-cbe799486f70	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.102.155.102	Enviado: 29/07/2024 15:38:16 Reenviado: 29/07/2024 16:57:07 Visualizado: 29/07/2024 17:09:36 Assinado: 29/07/2024 17:21:00
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: 29/07/2024 15:53:00 ID: cbc26e67-c72e-4599-b5f2-e245feda0539	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 29/07/2024 15:38:15 Visualizado: 29/07/2024 15:53:00 Assinado: 29/07/2024 15:53:23

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 de cópia	Status	Registro de hora e data
AnaCatarina Silva anacatarina.silva@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:38:12
Larissa Barbosa Souza larissa.barbosa@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/03/2024 15:50:13 ID: 9f8baacc-b9b8-4611-b9ec-5eb07bf0aab2	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:38:12 Visualizado: 29/07/2024 15:40:06
Letícia Maria das Neves leticia.neves@planoeplano.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:38:12
Lucas Rodrigues Ponciano lucas.ponciano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 15/01/2024 16:43:55 ID: 9109ef87-b3c9-4aa9-b520-c477b71cb0d0	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:38:12 Visualizado: 29/07/2024 15:48:47
Mariana Modesto Zelmanovits mariana.zelmanovits@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 27/02/2024 13:25:01 ID: e0f639b1-139d-4999-97fc-371b01cbb2a5	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:38:13

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	29/07/2024 15:38:13
Entrega certificada	Segurança verificada	29/07/2024 15:53:00
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/07/2024 15:53:23
Concluído	Segurança verificada	30/07/2024 09:53:25

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

ANEXO VIII

Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: F1E148A5-F634-4596-9A5B-25B0AFAB6511

DECLARAÇÃO DE COMPANHIA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento ("**Emissora**"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, em até 3 (três) séries, cujo requerimento de registro será submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e no artigo 27, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores qualificados, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, **DECLARAR** que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 728 encontra-se atualizado.

São Paulo, 30 de julho de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

assinado digitalmente por Otavio Nigel Sepulveda Arfelli Meyer
safeweb

Por:
Cargo:

assinado digitalmente por Talita Cristina
safeweb

Por:
Cargo:

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F1E148A5F63445969A5B25B0AFAB6511
Status: Concluído
Assunto: CRI Plano & Plano - Declaração de Companhia Aberta - Securitizadora
área responsável: estruturação
Deal ID - Hubspot:
Fee Coordenação Liquido:
Fee Gestão Liquido:
Fee Estruturação Liquido:
Fee Emissão Liquido:
Valor:
Envelope fonte:
Documentar páginas: 1
Assinaturas: 2
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Matheus Shimura
Assinatura guiada: Ativado
Rua Gerivatiba, 207 – 16º Andar – sala 2
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
São Paulo, SP 05501-900
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
matheus.shimura@virgo.inc
Endereço IP: 189.62.47.101

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Matheus Shimura
Local: DocuSign
30/07/2024 07:52:49
matheus.shimura@virgo.inc

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
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: Certificado Digital ICP Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B3427B8464E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 152.250.123.91 Local da assinatura do provedor: https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp	Enviado: 30/07/2024 07:54:45 Visualizado: 30/07/2024 08:11:41 Assinado: 30/07/2024 08:12:00
Talita Crestana talita.crestana@virgo.inc Head de Estruturação Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 07/03/2023 20:30:45 ID: f46598f0-1ce7-4788-967f-2b58f65b24e9	DocuSigned by: Talita Crestana 896EF32C9492474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160 Local da assinatura do provedor: https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp	Enviado: 30/07/2024 07:54:45 Visualizado: 30/07/2024 08:30:00 Assinado: 30/07/2024 08:30:37

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	30/07/2024 07:54:45
Entrega certificada	Segurança verificada	30/07/2024 08:30:00
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/07/2024 08:30:37
Concluído	Segurança verificada	30/07/2024 08:30:37

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Virgo Cia de Securitização (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 Virgo Cia de Securitização:

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: ivan.reche@virgo.inc

To advise Virgo Cia de Securitização 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 ivan.reche@virgo.inc 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 Virgo Cia de Securitização

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 ivan.reche@virgo.inc 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 Virgo Cia de Securitização

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 ivan.reche@virgo.inc 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 Virgo Cia de Securitização 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 Virgo Cia de Securitização during the course of your relationship with Virgo Cia de Securitização.

ANEXO IX

Declaração de Instituição do Regime Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: DCE5AF4E-F4C2-4807-BCA6-CEC3D270EDB3

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a CVM, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento ("**Emissora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") em até 3 (três) séries de sua 180ª (centésima octogésima) ("**Emissão**" e "**Oferta**") declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor a partir de 02 de maio de 2022 ("**Resolução CVM nº 60**"):

(a) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, do inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, serão instituídos regimes fiduciários sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente nº 98461-0, agência 3100-5, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "a" e "b" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(b) verificou, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**") e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade, até a data em que foram prestadas, das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("**Termo de Securitização**");

(c) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com

DocuSign Envelope ID: DCE5AF4E-F4C2-4807-BCA6-CEC3D270EDB3

registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM sob o n° 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto n° 172, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 24.230.275/0001-80 (“**Devedora**”), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, e estão atualizadas até a data em que foram prestadas, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM nº 160 e a Resolução CVM nº 60;

(e) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estarão atualizadas até a data em que foram e/ou serão prestadas, conforme o caso, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(f) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Assinado por: OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER:35007483842
CPF: 35007483842
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2024 16:21:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSigned by
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2024 15:54:12 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DCE5AF4EF4C24807BCA6CEC3D270EDB3
Status: Concluído
Assunto: CRI Plano & Plano - Anexo I TS - Declaração da Emissora (Art. 24 da RCV...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 2
Assinaturas: 2
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Lobo de Rizzo Advogados
Assinatura guiada: Ativado
Rua ARROIO BUTIA 469
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
São Paulo, SP 05868-880
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
assinatura.digital2@ldr.com.br
Endereço IP: 45.6.33.241

Rastreamento de registros

Status: Original
29/07/2024 15:47:07
Portador: Lobo de Rizzo Advogados
assinatura.digital2@ldr.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
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: 29/07/2024 16:21:29 ID: 9675c6c5-26c3-430f-9dfb-30d921bdfb51	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B3427B6464E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70	Enviado: 29/07/2024 15:48:13 Visualizado: 29/07/2024 16:21:29 Assinado: 29/07/2024 16:21:54
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: 29/07/2024 15:53:57 ID: ea737723-6f47-467e-a359-a529470a675c	DocuSigned by: Talita Medeiros Pita Crestana 896EF32C9492474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 29/07/2024 15:48:13 Visualizado: 29/07/2024 15:53:57 Assinado: 29/07/2024 15:55:31

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
AnaCatarina Silva anacatarina.silva@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:48:10

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		
Larissa Barbosa Souza larissa.barbosa@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/03/2024 15:50:13 ID: 9f8baacc-b9b8-4611-b9ec-5eb07bf0aab2	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:48:10
Letícia Maria das Neves leticia.neves@planoeplano.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:48:11
Lucas Rodrigues Ponciano lucas.ponciano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 15/01/2024 16:43:55 ID: 9109ef87-b3c9-4aa9-b520-c477b71cb0d0	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:48:11 Visualizado: 29/07/2024 18:15:20
Mariana Modesto Zelmanovits mariana.zelmanovits@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 27/02/2024 13:25:01 ID: e0f639b1-139d-4999-97fc-371b01cbb2a5	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:48:11

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	29/07/2024 15:48:12
Entrega certificada	Segurança verificada	29/07/2024 15:53:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/07/2024 15:55:31
Concluído	Segurança verificada	29/07/2024 16:21:55

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

Declaração do Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: B079BFCB-3456-4207-82DD-33531D50A5A8

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.901, 11° andar, conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio da qual foram emitidas 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("**CCI**"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" e o Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e que, conforme o Termo de Securitização, sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 180ª (centésima octogésima) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a CVM, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n° 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 180ª (centésima octogésima) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", firmado em 29 de julho de 2024 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa. A Instituição Custodiante, declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se, respectivamente, registrada e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:31115098473
CPF: 31115098473
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2024 16:26:43 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
ICP Brasil

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSigned by
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290159760
Hora da assinatura: 30/07/2024 09:14:12 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
ICP Brasil

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B079BFCB3456420782DD33531D50A5A8
Status: Concluído
Assunto: CRI Plano e Plano - Anexo VII TS - Declaração do Custodiante(8131077.1).pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 1
Assinaturas: 2
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Lobo de Rizzo Advogados
Assinatura guiada: Ativado
Rua ARROIO BUTIA 469
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
São Paulo, SP 05868-880
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
assinatura.digital2@ldr.com.br
Endereço IP: 45.6.33.241

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Lobo de Rizzo Advogados
Local: DocuSign
29/07/2024 15:44:54
assinatura.digital2@ldr.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Nilson Raposo Leite af.assinaturas@oliveiratrust.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: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 CPF do signatário: 01115598473 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 29/07/2024 16:28:29 ID: ee1ab54e-df10-47e9-a341-735fe21f5cb8	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.47.123.243	Enviado: 29/07/2024 15:45:58 Visualizado: 29/07/2024 16:28:29 Assinado: 29/07/2024 16:28:54
Rafael Casemiro Pinto rafael.casemiro@oliveiratrust.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: 11290169780 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 30/07/2024 09:13:30 ID: b5fc3bf8-58a4-42cc-be47-535afce0cef6	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.0.175.210	Enviado: 29/07/2024 15:45:58 Reenviado: 29/07/2024 18:34:57 Visualizado: 30/07/2024 09:13:30 Assinado: 30/07/2024 09:14:18

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
AnaCatarina Silva anacatarina.silva@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:45:56

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Não oferecido através do DocuSign		
Larissa Barbosa Souza larissa.barbosa@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04/03/2024 15:50:13 ID: 9f8baacc-b9b8-4611-b9ec-5eb07bf0aab2	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:45:56 Visualizado: 30/07/2024 09:05:16
Letícia Maria das Neves leticia.neves@planoeplano.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:45:57
Lucas Rodrigues Ponciano lucas.ponciano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 15/01/2024 16:43:55 ID: 9109ef87-b3c9-4aa9-b520-c477b71cb0d0	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:45:57 Visualizado: 29/07/2024 18:15:50
Mariana Modesto Zelmanovits mariana.zelmanovits@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 27/02/2024 13:25:01 ID: e0f639b1-139d-4999-97fc-371b01cbb2a5	**Copiado**	Enviado: 29/07/2024 15:45:57

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	29/07/2024 15:45:57
Entrega certificada	Segurança verificada	30/07/2024 09:13:30
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/07/2024 09:14:18
Concluído	Segurança verificada	30/07/2024 09:14:20

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

ANEXO XI

Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ atribuído às 1ª, 2ª e 3ª séries da 180ª emissão de CRI da Virgo (Risco Plano&Plano)

29 de julho de 2024

Resumo

- As 1ª, 2ª e 3ª séries da 180ª emissão de CRIs da Virgo serão lastreadas pela 2ª emissão de debêntures devidas pela Plano&Plano e representadas por CCI.
- Atribuímos o rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem como única devedora a Plano&Plano. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 29 de julho de 2024 - A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ na Escala Nacional Brasil às 1ª, 2ª e 3ª séries da 180ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Virgo Companhia de Securitização.**

ANALISTA PRINCIPAL

Tomás Benzaquen
Buenos Aires
54 (11) 4891-2164
tomas.benzaquen
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilar
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Victor Nomiyama, CFA
São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiyama
@spglobal.com

O montante total da emissão será de até R$ 300 milhões, por meio do sistema de vasos comunicantes. O instrumento será lastreado por debêntures devidas pela **Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.** (Plano&Plano; brAA+/Estável/--) e representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que reflete a qualidade de crédito da Plano&Plano como devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Consideramos a transação elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto os riscos estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento) são mitigados pela estrutura da transação. Além disso, não há exposição aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRI são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da Plano&Plano de arcar com os pagamentos das despesas da transação e eventuais impostos sobre as debêntures. Dessa forma, o rating baseia-se na qualidade de crédito da Plano&Plano e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures que lastreiam a operação.

A Plano&Plano é uma construtora e incorporadora brasileira que atua exclusivamente no estado de São Paulo. A empresa concentra seus projetos principalmente no segmento de baixa renda (com alguns projetos também no segmento médio-alto), entregando mais de 54.000 unidades desde sua fundação em 1997. Com um valor geral de vendas superior a R$ 3,3 bilhões apenas em 2023, a Plano&Plano é uma das maiores construtoras no segmento de baixa renda, atuando principalmente por meio do programa Minha Casa Minha Vida. A empresa abrange toda a cadeia de desenvolvimento, desde a prospecção de clientes até a construção, com um sólido histórico de projetos bem-sucedidos no estado. Atualmente, a companhia é listada no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Para mais informações, consulte a seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

Resumo da Ação de Rating

Virgo Companhia de Securitização			
Instrumento	**De**	**Para**	**Vencimento Legal Final**
1ª série da 180ª emissão de CRI	Não Classificada	brAA+ (sf) preliminar*	5 anos após a emissão
2ª série da 180ª emissão de CRI	Não Classificada	brAA+ (sf) preliminar*	5 anos após a emissão
3ª série da 180ª emissão de CRI	Não Classificada	brAA+ (sf) preliminar*	5 anos após a emissão

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito, 10 de outubro de 2021.
- Princípios dos ratings de crédito, 16 de fevereiro de 2011.
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012.
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012.
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014.
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017.
- Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas, 8 de março de 2019.
- Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas, 22 de dezembro de 2020.
- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 8 de junho de 2023.

Artigos

- Definições de Ratings da S&P Global Ratings, 9 de junho de 2023
- Rating 'brAA+' atribuído à Plano&Plano; perspectiva estável, 29 de julho de 2024

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS
Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse", disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings

avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2024 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

PLANO & PLANO

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 180ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

PLANO & PLANO

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS