

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 155ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - CVM nº 728 - Categoria 52
CNPJ/MF 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.240.949

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



PATRIMAR

Mude para melhor

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 25305
CNPJ/MF nº 23.236.821/0001-27 | NIRE 31.300.128.741

Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30320-760, Belo Horizonte - MG

no valor total de, inicialmente,

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIHU6

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIHV4

NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A PRESENTE EMISSÃO

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da 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, 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 155ª emissão da Emissora ("Emissão"), sendo que a quantidade de certificados de recebíveis imobiliários a ser alocada na primeira ("CRI da Primeira Série") e de certificados de recebíveis imobiliários a ser alocada na segunda série ("CRI da Segunda Série"), em conjunto com os CRI da Primeira Série, os "CRI" será definido por meio do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido) com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão, qual seja, 20 de abril de 2024 ("Data de Emissão dos CRI"), observado que o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional, isto é, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Opção de Lote Adicional"). 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 (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 quirográfrica, em até 2 (duas) séries ("Debêntures"), para colocação privada, da 5ª (quinta) emissão da PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria "A" perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30320-760, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constituintes arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31.300.128.741 ("Devedora") objeto de "Instrumento de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirográfrica, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrado em 8 de abril de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja, 20 de abril de 2024 ("Data de Emissão das Debêntures"), no valor total de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (II) representados por até 2 (duas) cotas de crédito imobiliário integral ("CCI") emitida pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural", celebrado em 8 de abril de 2024, entre a Emissora, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 - parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de custodiante ("Instituição Custodiante") e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI" e "Créditos Imobiliários", respectivamente). Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), do Código de Ofertas Públicas ("Código ANBIMA") e "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), quando em conjunto com o Código ANBIMA, "Normativos ANBIMA", ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, a qual será conduzida pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder") e pela UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 7º andar (parte), CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB") e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores", sob o regime de garantia firme de colocação, pelos Coordenadores, para o valor inicial da oferta, qual seja, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que o volume colocado em razão do eventual exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços de colocação.

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 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundes.NET e Empresa.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022 ("Resolução CVM 166"), 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 artigo 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\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; e (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública; e (iv) a autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("RCA da Emissora"), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

O prazo de vencimento dos CRI será de 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 24 de abril de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (com prorrogação) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo de mercado disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI da Primeira Série"), calculadas e cumulativas pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integração dos CRI ("Primeira Data de Integração dos CRI") ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI da Primeira Série"), de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização. Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior. Os CRI não serão atualizados monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário, 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, 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., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 - parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunidade de titulares de CRI ("Titulares de CRI").

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

O REGISTRO DE RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 15 DE ABRIL DE 2024. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

A PRESENTE OFERTA E OS CRI NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 16 A 43 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1., NA PÁGINA 47 DESTES PROSPECTO.

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.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, a Emissora e a CVM.

Classificação ANBIMA. Conforme definido no Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, em vigor nesta data, os CRI são classificados conforme abaixo: (a) Categoria: Híbrido, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (b) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) Segmento: "A", apartamentos ou casas, e "E", Imóvel comercial e lajes corporativas; e (d) Tipo de contrato com lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 8 DE ABRIL DE 2024.

Coordenador Líder



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Coordenador



Assessor Jurídico da Devedora



Agente Fiduciário dos CRI



A data do presente Prospecto é 8 de abril de 2024.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	2
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	4
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	13
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	13
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:	13
3.3. 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	15
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	15
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	15
4. FATORES DE RISCO	16
5. CRONOGRAMA	44
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	46
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	47
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	47
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
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	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida	49
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	49
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	49
8.4. Regime de distribuição.....	49
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	50
8.6. Formador de Mercado.....	54
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	55
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	55
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	55
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	55
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	55
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	56
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios	56
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	57

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	57
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito	57
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	57
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	57
10.7. Se as informações requeridas no item 9.6 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.....	58
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.....	58
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	58
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	65
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.....	66
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	67
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou passam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios – Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	67
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.....	67
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS	68
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	68
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	68
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 das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	68
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	68
12.5. Informações financeiras selecionadas da devedora	70
12.6. 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	72

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	73
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.	73
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	78
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.....	78
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	82
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	84
15.1. Formulário de Referência	84
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora	85
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora	85
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	86
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 14.3 acima	86
15.6. Termo de securitização de créditos	86
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	86
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	87
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	87
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	87
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	87
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	87
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	88
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão	88
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	88
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	88
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	89
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	89
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	90
ANEXOS	
Anexo I RCA da Securitizadora	103
Anexo II Estatuto Social da Securitizadora	111
Anexo III RCA da Devedora.....	123
Anexo IV Estatuto da Devedora.....	133
Anexo V Termo de Securitização assinado.....	175
Anexo VI Escritura de Emissão de Debêntures assinada	417
Anexo VII Escritura de Emissão de CCI assinada	481

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 155ª (Centésima Quinquagésima Quinta) Emissão, em Até Duas Séries da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A." ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto neste Prospecto ou no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 155ª (Centésima Quinquagésima Quinta), em Até Duas Séries, Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.", celebrado em 8 de abril 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 155ª (centésima quinquagésima quinta) emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Emissora, no âmbito da qual serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores. A quantidade de CRI a ser emitida (e, conseqüentemente, 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.

A Oferta será coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**") e pela **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ACESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"). Nos termos do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários da Patrimar Engenharia S.A.", celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores ("**Contrato de Distribuição**"), podem participar da Oferta como instituições subcontratadas dos Coordenadores, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão (conforme definido no Contrato de Distribuição) com os Coordenadores ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**").

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, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

A Devedora está 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 como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, 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.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 16 deste Prospecto.

Breve Histórico

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

A atividade principal da Emissora é a securitização de créditos imobiliários e do agronegócio mediante a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

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

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

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

Em 14 de junho de 2021 a Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização.

Ofertas Públicas Realizadas

Em 27 de março de 2024, a Securitizadora possuía 713 (setecentos e treze) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$66.512.728.285,85 (sessenta e seis bilhões quinhentos e doze milhões setecentos e vinte e oito mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos). Em 27 de março de 2024, as 713 (setecentos e treze) 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, assim como 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 emitido pela Emissora corresponde a R\$71.739.599.478,38 (setenta e um bilhões setecentos e trinta e nove milhões quinhentos e noventa e nove mil quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos).

Principais Concorrentes

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

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 CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 45.881.000,00 (quarenta e cinco milhões e oitocentos e oitenta e um mil reais).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Governança Corporativa

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

Cinco Principais Fatores de Risco

1. Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional. O capital atual disponível para a Securitizadora poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Securitizadora.

2. Registro Junto à CVM. A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de Securitizadora aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Securitizadora como Securitizadora aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização.

3. Manutenção de Equipe Qualificada. A qualidade dos serviços prestados pela Securitizadora está diretamente relacionada à qualificação dos diretores e outras pessoas chave, portanto não é possível garantir que a Securitizadora conseguirá manter a equipe atual e/ou atrair novos colaboradores no mesmo nível de qualificação.

4. Ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle. Caso a Securitizadora venha a ter um novo grupo de acionistas controladores, estes serão detentores de poderes para, entre outros, eleger os membros do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração poderão afetar, entre outras atividades, (i) operações com partes relacionadas; (ii) reestruturações societárias; e (iii) distribuição de dividendos. Os interesses dos acionistas controladores poderão, eventualmente, divergir dos interesses dos demais acionistas da Securitizadora. A eventual futura necessidade de capital pela Securitizadora, pode ser suprida, dentre outras formas, por meio de emissão primária de ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos atuais acionistas, caso estes não venham a subscrever, na proporção de sua participação acionária, as novas ações emitidas.

5. Distribuição de Dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizando-se este lucro para compensar prejuízos ou, então, retê-lo, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Securitizadora pode não realizar o pagamento de dividendos aos seus acionistas, em qualquer exercício social, se os administradores assim manifestarem, e desde que a Assembleia Geral de Acionistas da Securitizadora aprove, ser tal pagamento desaconselhável diante da situação financeira da Securitizadora. Em caso, de distribuição de dividendo, conforme previsto no artigo 20 do Estatuto social da Securitizadora, esta poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados a Legislação aplicável.

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e atualmente regulamentadas pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**") e pela Resolução CVM 60, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em direitos creditórios imobiliários (como os Créditos Imobiliários). Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial. Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, que contam com as características descritas na seção "**Informações Sobre os Direitos Creditórios**" na página 56 deste Prospecto.

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pelas CCI, sem garantia real imobiliária, a serem emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"), e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Duration dos CRI

Os CRI da Primeira Série terão *duration* de aproximadamente 3,62 anos e os CRI da Segunda Série terão *duration* de aproximadamente 3,62 anos, calculados em 8 de abril de 2024.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definido nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidor Qualificado**" ou "**Investidores**", respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado que o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). A quantidade de CRI a ser emitida (e, conseqüentemente, 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.

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 pelas CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, corresponde, na Data de Emissão, a R\$1.000,00 (mil reais).
Quantidade de CRI	Inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a quantidade inicial poderá ser aumentada em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando o montante de até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida (e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures) será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

<p>Opção de Lote Adicional</p>	<p>Significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.</p>
<p>Código ISIN</p>	<p>Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRIMWLCRIHU6 Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRIMWLCRIHV4</p>
<p>Classificação de Risco</p>	<p>Os CRI não foram ou serão objeto de classificação de risco.</p>
<p>Data de Emissão</p>	<p>Os CRI serão emitidos em 20 de abril de 2024 ("Data de Emissão dos CRI").</p>
<p>Prazo e Data de Vencimento dos CRI</p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o prazo de vencimento dos CRI será de 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 24 de abril de 2029 ("Data de Vencimento").</p>
<p>Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão</p>	<p>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 da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.</p>
<p>Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo</p>	<p><u>Atualização monetária.</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será objeto de atualização monetária.</p> <p><u>Remuneração dos CRI da Primeira Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente sobretaxa a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI da Primeira Série", de acordo com a fórmula abaixo:</p> $J = Vne \times (FatorJuros - 1)$ <p>onde:</p> <p>J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;</p>

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas D_{ik} , desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI} , sendo “ k ” um número inteiro;

n_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas entre a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “ n_{DI} ” um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem “ k ”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

onde:

D_{ik} = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

i = Determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto da Primeira Série ;

DP = número de Dias Úteis entre (i) a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “ DP ” um número inteiro.

Observações:

(i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e

(vi) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 16 (dezesesseis), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 16 (dezesesseis) são todos Dias Úteis.

Remuneração dos CRI da Segunda Série. Sobre o valor nominal unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios a ser definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados a até a variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI ("**Taxa Teto da Segunda Série**") ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**") e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, a "**Remuneração**", de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais;

TDIk = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á 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 pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

<p>Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos</p>	<p><i>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.</i> A Remuneração dos CRI será paga nos meses de outubro e abril de cada ano, sem carência, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido conforme previsto no fluxograma de pagamentos dos CRI abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="564 286 1501 757"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Data de Pagamento</th> <th>Taxa de Amortização ("Tai")</th> <th>Pagamento de Juros?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>23/10/2024</td> <td>0,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>24/04/2025</td> <td>0,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>22/10/2025</td> <td>0,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>23/04/2026</td> <td>0,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>22/10/2026</td> <td>0,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>23/04/2027</td> <td>0,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>22/10/2027</td> <td>0,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>25/04/2028</td> <td>50,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>24/10/2028</td> <td>0,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>24/04/2029</td> <td>100,0000%</td> <td>SIM</td> </tr> </tbody> </table>	N	Data de Pagamento	Taxa de Amortização ("Tai")	Pagamento de Juros?	1	23/10/2024	0,0000%	SIM	2	24/04/2025	0,0000%	SIM	3	22/10/2025	0,0000%	SIM	4	23/04/2026	0,0000%	SIM	5	22/10/2026	0,0000%	SIM	6	23/04/2027	0,0000%	SIM	7	22/10/2027	0,0000%	SIM	8	25/04/2028	50,0000%	SIM	9	24/10/2028	0,0000%	SIM	10	24/04/2029	100,0000%	SIM
N	Data de Pagamento	Taxa de Amortização ("Tai")	Pagamento de Juros?																																										
1	23/10/2024	0,0000%	SIM																																										
2	24/04/2025	0,0000%	SIM																																										
3	22/10/2025	0,0000%	SIM																																										
4	23/04/2026	0,0000%	SIM																																										
5	22/10/2026	0,0000%	SIM																																										
6	23/04/2027	0,0000%	SIM																																										
7	22/10/2027	0,0000%	SIM																																										
8	25/04/2028	50,0000%	SIM																																										
9	24/10/2028	0,0000%	SIM																																										
10	24/04/2029	100,0000%	SIM																																										
<p>Repactuação</p>	<p>Não haverá repactuação programada dos CRI.</p>																																												
<p>Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições</p>	<p><i>Amortização dos CRI.</i> Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, será amortizado conforme as datas constantes do item "Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos" acima, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de abril de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI ("Amortização Programada dos CRI"). Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou o feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior.</p> <p>Haverá o resgate antecipado total obrigatório dos CRI na ocorrência do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ou das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais estão descritas neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.</p>																																												
<p>Garantias – tipo, forma e descrição</p>	<p>Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI ou das Debêntures.</p>																																												
<p>Lastro</p>	<p>Os CRI da Primeira Série serão lastreados em créditos imobiliários representados pela CCI da Primeira Série e oriundos das Debêntures da Primeira Série, devidos pela Devedora ("Créditos Imobiliários da Primeira Série").</p> <p>Os CRI da Segunda Série serão lastreados em créditos imobiliários representados pela CCI da Segunda Série e oriundos das Debêntures da Segunda Série, devidos pela Devedora ("Créditos Imobiliários da Segunda Série") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da Primeira Série, os "Créditos Imobiliários".</p> <p>Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios".</p>																																												
<p>Existência ou não de regime fiduciário</p>	<p>Nos termos previstos pela Lei 14.430 e pela Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelo Fundo de Despesas, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.</p>																																												

<p>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</p>	<p>Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a assembleia geral de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI") de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora: (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos (i) a (iv) mencionados acima.</p>
<p>Tratamento Tributário</p>	<p>O disposto abaixo foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas no Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.</p> <p>Imposto sobre a Renda (IR)</p> <p>Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.</p> <p>A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.</p> <p>Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.</p> <p>O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto devido, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.</p>

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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 art. 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183/2021 e pela Lei nº 14.446/2022, de: (i) 16% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 15% até julho de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023, 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) 21% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 20% até julho de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação

do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

Nota-se que a Medida Provisória nº 1.152/2022 ("MP 1.152") reduziu para 17% a alíquota mínima para a definição de JTF. Em 15 de junho de 2023 foi publicada a Lei nº 14.596, que converte em lei a MP 1.152 ("Lei 14.596"). A alteração promovida pela Lei 14.596 passa a valer a partir de 1º de janeiro de 2024, exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos seus efeitos para 1º de janeiro de 2023, nos termos do seu art. 45.

À luz das alterações promovidas pela Lei 14.596/2023, é possível que no futuro as autoridades fiscais atualizem a lista de jurisdições constantes do artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

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

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras e entidades assemelhadas definidas em lei, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de 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 pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

	<p><u>Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:</u></p> <p>As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p>
<p>Outros Direitos, Vantagens e Restrições</p>	<p>Não aplicável.</p>



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos obtidos com a subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Debêntures e vinculação às CCI, observado que serão descontadas da integralização das Debêntures (i) as despesas *flat* (conforme Anexo XII do Termo de Securitização); (ii) à constituição do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) caso aplicável, o comissionamento dos Coordenadores, observado o previsto no Contrato de Distribuição.

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

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários elegíveis, conforme especificados no **Anexo IV** à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no **Anexo X** ao Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**"), devendo a Devedora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para empresas controladas pela Devedora ("**SPE Investidas**"), bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ("**Destinação de Recursos**").

Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis desenvolvidos pelas SPE Investidas serão utilizados para o pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, diretamente pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, que poderão receber tais recursos da Devedora por quaisquer meios que estejam de acordo com o regulamento contábil e sejam reconhecidos pela CVM, bem como sejam auditados por empresa de auditoria registrada na CVM, para que tais SPE Investidas realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

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

A comprovação da Destinação de Recursos, será realizada semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, no dia 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano. A primeira comprovação ocorrerá em 31 de dezembro de 2024, sendo que as informações referentes ao envio nos meses de dezembro compreenderão o período referente aos meses de maio a outubro, e as informações referentes ao envio nos meses de junho, compreenderão o período referente aos meses de novembro a abril, por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do **Anexo IX** da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Relatório de Verificação**"), informando os valores e percentuais dos valores captados no âmbito da emissão das Debêntures, destinados ao Empreendimentos Imobiliários Elegíveis. Sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos e da destinação dos recursos, quando aplicável, se assim solicitado ("**Documentos Comprobatórios**").

(c) data limite para que haja essa destinação

A efetiva destinação de recursos obtidos por meio da Emissão deverá ocorrer até a Data de Vencimento, observado que, em caso de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

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

O cronograma indicativo previsto abaixo ("**Cronograma Indicativo**") é meramente tentativo e, portanto, a ocorrência de, por qualquer motivo, atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes:

Denominação do Empreendimento*	Unidade	1ª CP	2ª CP	3ª CP	4ª CP	5ª CP	6ª CP	7ª CP	8ª CP	9ª CP	10ª CP	Total
		Mai/24 a Out/24	Nov/24 a Abr/25	Mai/25 a Out/25	Nov/25 a Abr/26	Mai/26 a Out/26	Nov/26 a Abr/27	Mai/27 a Out/27	Nov/27 a Abr/28	Mai/28 a Out/28	Nov/28 a Abr/29	
ALTA VISTA ESTORIL Q86	% R\$ Mil	0,2% 613	0,3% 667	0,1% 308	0,0% 42	- -	- -	- -	- -	- -	- -	0,7% 1.630
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	% R\$ Mil	2,2% 5.487	2,3% 5.779	2,3% 5.784	2,1% 5.347	1,4% 3.426	1,2% 2.892	1,8% 4.404	0,2% 560	- -	- -	13,5% 33.680
LUCÍLIA	% R\$ Mil	0,5% 1.286	0,9% 2.340	0,7% 1.686	0,2% 561	0,5% 1.299	- -	- -	- -	- -	- -	2,9% 7.172
RUA GUAICUÍ	% R\$ Mil	0,5% 1.163	0,5% 1.203	0,7% 1.840	0,7% 1.710	1,0% 2.572	0,8% 1.933	0,5% 1.370	0,3% 770	- -	- -	5,0% 12.561
AMERICAS	% R\$ Mil	0,4% 1.058	1,2% 3.083	2,4% 6.085	2,4% 6.117	1,5% 3.783	0,7% 1.752	0,8% 1.984	1,2% 2.889	- -	2,4% -	10,7% 26.750
ARROIO PAVUNA	% R\$ Mil	0,0% 77	0,2% 457	0,7% 1.762	0,5% 1.226	0,2% 451	0,2% 618	0,1% 275	- -	- -	- -	1,9% 4.866
BELA VISTA ESTORIL Q100	% R\$ Mil	0,0% 82	0,2% 507	0,4% 880	0,4% 941	0,2% 446	0,1% 355	- -	- -	- -	- -	1,3% 3.210
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	% R\$ Mil	0,1% 206	0,3% 630	0,4% 1.059	0,5% 1.161	0,4% 1.023	0,3% 764	0,2% 533	0,2% 466	- -	- -	2,3% 5.843
CAMPO GRANDE - MANGABA	% R\$ Mil	0,1% 312	0,6% 1.514	1,0% 2.615	1,0% 2.570	0,7% 1.762	0,3% 829	0,2% 420	0,6% 1.404	0,1% 234	- -	4,7% 11.659
DECAMINADA	% R\$ Mil	0,1% 129	0,5% 1.250	0,7% 1.729	0,8% 2.034	0,5% 1.235	0,2% 514	0,3% 713	0,3% 756	- -	- -	3,3% 8.359
FELICIANO SODRÉ	% R\$ Mil	0,2% 586	0,7% 1.800	1,2% 2.901	1,4% 3.526	1,5% 3.731	1,1% 2.806	0,7% 1.813	0,3% 723	0,9% 2.166	0,6% 1.444	8,6% 21.496
FERNANDES TOURINHO	% R\$ Mil	0,0% 28	0,2% 416	0,3% 757	0,4% 1.026	0,4% 916	0,6% 1.424	0,6% 1.543	0,2% 607	0,3% 769	0,1% 128	3,0% 7.614
RAIMUNDO BARBOSA	% R\$ Mil	0,0% 68	0,1% 364	0,5% 1.149	0,5% 1.372	0,3% 869	0,3% 632	0,3% 706	0,1% 270	- -	- -	2,2% 5.430
INDAIATUBA - GIUSEPPE	% R\$ Mil	0,0% 22	0,0% 102	0,1% 302	0,6% 1.592	0,9% 2.246	1,1% 2.829	1,0% 2.388	0,4% 934	0,6% 1.428	0,3% 714	5,0% 12.558
JARDINAVES 3	% R\$ Mil	0,0% 50	0,1% 164	0,2% 444	0,4% 1.015	0,6% 1.577	0,8% 2.042	1,3% 3.253	1,7% 4.289	0,8% 1.942	0,7% 1.830	6,6% 16.607
GREEN VIEW	% R\$ Mil	0,6% 1.475	0,8% 1.930	0,8% 2.004	0,6% 1.492	0,3% 712	0,3% 822	0,4% 1.118	- -	- -	- -	3,8% 9.552
SUNSET VIEW	% R\$ Mil	0,6% 1.475	0,8% 1.930	0,8% 2.004	0,6% 1.492	0,3% 712	0,3% 822	0,4% 1.118	- -	- -	- -	3,8% 9.552
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	% R\$ Mil	0,3% 799	0,5% 1.261	0,6% 1.473	0,9% 2.130	0,8% 2.108	0,6% 1.622	0,4% 1.001	0,5% 1.294	0,1% 216	- -	4,8% 11.904
Brito - Lote 01 - Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	% R\$ Mil	0,1% 325	0,6% 1.508	0,6% 1.413	0,5% 1.237	0,3% 646	0,2% 487	- -	- -	- -	- -	2,2% 5.616
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	% R\$ Mil	0,0% 94	0,3% 868	0,6% 1.549	0,7% 1.843	0,5% 1.196	0,2% 522	0,3% 652	0,3% 678	- -	- -	3,0% 7.401
Novolar Valência	% R\$ Mil	0,4% 907	0,6% 1.537	0,6% 1.596	0,3% 790	0,2% 494	0,3% 816	- -	- -	- -	- -	2,5% 6.140
Novolar Sevilha	% R\$ Mil	0,4% 907	0,6% 1.537	0,6% 1.596	0,3% 790	0,2% 494	0,3% 816	- -	- -	- -	- -	2,5% 6.140
Marques de Marica	% R\$ Mil	0,0% 39	0,0% 78	0,1% 255	0,2% 463	0,3% 719	0,4% 956	0,6% 1.433	0,7% 1.677	0,3% 699	0,3% 735	2,8% 7.055
Despesas Flat e Comissionamento:	% R\$ Mil	2,9% 7.204	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	2,9% 7.204
TOTAL	% R\$ Mil	9,8% 24.391	12,4% 30.924	16,5% 41.192	16,2% 40.474	13,0% 32.419	10,5% 26.255	9,9% 24.722	6,9% 17.316	3,0% 7.454	1,9% 4.852	100,0% 250.000

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

Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão, salvo se os percentuais dos montantes a serem utilizados acima sejam alterados, hipótese em que não será necessária a aprovação prévia dos Titulares de CRI

para celebração do respectivo aditamento; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento das Debêntures.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela a seguir:

Histórico de gastos totais com obras e terrenos em R\$ mil (Custo dos imóveis vendidos)	
Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021	R\$585.907
Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022	R\$619.844
Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	R\$1.063.099
Total	R\$2.268.850

(e) 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

Conforme previsto no **Anexo V** à Escritura de Emissão de Debêntures, 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 foi comprovada pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme demonstrado no Cronograma Indicativo previsto no item "e" acima.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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 produziram 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, 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.

Este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

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

Riscos associados ao nível de subordinação

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação entre as séries.

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, 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 direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. 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.

Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, impactando adversamente o desempenho financeiro dos CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora e/ou a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

A falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e afetará de forma negativa a sua situação econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento, inclusive dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, as quais não possuem quaisquer garantias.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, **sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.** Assim, nesta data, **a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.** Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízo ao titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data de registro da Oferta e mantidas até a liquidação da Oferta. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas 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 geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação entre as séries será efetuada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, a ser apurada em Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem tanto Titulares de CRI da Primeira Série quanto os Titulares de CRI da Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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, conseqüentemente, dos CRI.

Com base nas informações financeiras referentes ao período de 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R\$ 571.490.000,00 (quinhentos e setenta e um milhões, quatrocentos e noventa mil reais). **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, conseqüentemente, gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.**

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da marcação a mercado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de inexistência de classificação de risco da Emissão

Os CRI, bem como a Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco, o que pode dificultar a avaliação, por parte dos Investidores, da qualidade do crédito representado pelos CRI e da capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, apenas pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e a 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 pode afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora, podendo afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, no pagamento dos CRI.**

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade 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 dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. **Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que o resultado será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.**

Portanto, uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente da ausência de garantias nas Debêntures e nos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em benefício dos titulares das Debêntures, dos CRI ou relacionados aos Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão. Na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas nas Debêntures, os Titulares dos CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os créditos imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

A Devedora poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Debêntures. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares dos CRI terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado

A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam ou podem ensejar o vencimento antecipado (automático e não automático) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures, tais como, mas não se limitando a, **(i)** pedido de recuperação judicial e extrajudicial pela Devedora; **(ii)** não cumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** vencimento antecipado de outras dívidas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, os CRI serão resgatados antecipadamente. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures (e, conseqüentemente, dos CRI) na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, hipótese na qual os Titulares de CRI poderão sofrer um impacto negativo relevante no recebimento dos pagamentos relativos aos CRI e a Devedora poderá sofrer um impacto negativo relevante nos seus resultados e operações.

No caso de vencimento antecipado das Debêntures e conseqüente resgate antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, pois não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir, temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. As despesas de liquidação e liquidantes, bem como a remuneração pela administração do Patrimônio Separado serão consideradas uma despesa do Patrimônio Separado.

Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida assembleia, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas por auditores independentes devido à não verificação da consistência de tais informações pelos auditores independentes da Emissora e da Devedora (esta última, apenas com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021)

As Regras e Procedimentos ANBIMA, em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.

No âmbito desta Oferta, os auditores independentes não verificaram ou verificarão a consistência das informações financeiras referentes à Emissora e, com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, à Devedora constantes deste Prospecto. Assim, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras revisadas ou auditadas pelos respectivos auditores independentes. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora e da Devedora (esta última, apenas com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021), constantes deste Prospecto, cuja consistência não foi ou será verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

A Emissora contratou o Custodiante, que será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI devem ser limitadas à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo poder judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares dos CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa da Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A taxa aplicável à Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses 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 permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora, incorporados por referência a este Prospecto, constantes deste Prospecto, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares de CRI

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, nos Documentos da Operação e/ou se alguma regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior, todas as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação presentes que representem a maioria de CRI em Circulação. Em certos casos (como, por exemplo, para não declarar o vencimento antecipado ou renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) em relação aos eventos de vencimento antecipado), 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 decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das assembleias gerais de Titulares dos CRI, a operacionalização de convocação e realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora e à Devedora, com base em operações de mercado para operações similares. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, da Emissora 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.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

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 "desta forma 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 Emissora à emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Emissora, 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 se pode garantir que as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. 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 que os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Eventuais divergências na interpretação das normas tributárias aplicáveis

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 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares dos CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário

O Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Devedora de suas informações financeiras. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como o Índice Financeiro será efetivamente calculado e a forma como este seria calculado no futuro caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, o preço dos CRI da presente Emissão, o que poderá gerar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco do Resgate Antecipado dos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização; (ii) um evento de vencimento antecipado automático ou não automático, observados os procedimentos relacionados aos eventos de vencimento antecipado das Debêntures previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização; e (iv) não acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado em substituição à Taxa DI, ou caso não quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, sobre a taxa para substituir a Taxa DI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

No caso do resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses acima previstas, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, pois não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da Amortização Extraordinária dos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série.

No caso de amortização extraordinária dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de potencial conflito de interesses decorrente do relacionamento entre a Emissora e a XP Investimentos

Conforme descrito na seção "Relacionamentos", na página 73 deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos S.A. ("**XP Investimentos**"), holding brasileira do Coordenador Líder, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Emissora. Adicionalmente, a XP Investimentos celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Emissora (sendo as empresas do grupo econômico da Emissora, a Emissora e a Virgo Holding S.A. denominadas em conjunto "**Grupo Virgo**"), por meio do qual a XP Investimentos 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, eventualmente, em caso de fato superveniente, um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, conseqüentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos de potencial conflito de interesse

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Fungibilidade

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, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos da Operação e/ou Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco da originação e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização do lastro da Emissão (Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro na junta comercial competente, conforme aplicável), inclusive, sem limitação, das Debêntures e de sua subscrição pela Emissora, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A presente Oferta está 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, pela Emissora e pelos Coordenadores não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos da 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relacionado ao registro dos CRI na CVM por meio do rito de registro automático de distribuição

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora 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. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados **(i)** do 11º (décimo primeiro) Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou **(ii)** do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, ou da sua extinção e/ou limitação, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI definam, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação e regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, na Data de Vencimento dos CRI ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, o que ocorrer primeiro.

No caso do resgate antecipado dos CRI na hipótese acima prevista, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, pois não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora convocar assembleia geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. 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, o que ensejará o direito dos Investidores de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo certo que a insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado ora constituído nos termos do Termo de Securitização. Dessa forma, o patrimônio líquido da Securitizadora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade 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 precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas 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, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização.

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 adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nas Debêntures, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Ausência de coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor Desenvolvimento recente da securitização de créditos imobiliários

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. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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 no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco inerente aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) riscos relacionados à Securitizadora

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Emissora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar o Formulário de Referência da Emissora, disponível no site da Emissora (www.virgo.inc), no site da CVM (www.gov.br/cvm) e no site da B3 (www.b3.com.br) e incorporado por referência a este Prospecto. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Emissora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Emissora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 30 de junho de 2023, o capital social da Emissora era composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sendo que 100,00% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.507.646/0001-20. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. 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 de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Crescimento da Emissora e 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 fonte de financiamento externo. 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, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, 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. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, de modo que o

potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. No que se refere a presente Emissão, 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 do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Outros riscos relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm), no website de relações com investidores da Emissora (www.virgo.inc) e no site da B3 (www.b3.com.br).

g) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora

A seguir, encontram-se listados os principais fatores de riscos aos quais a Devedora entende estar sujeita nesta data:

Riscos relacionados às alterações qualitativas e quantitativas na extensa e complexa legislação tributária brasileira, com foco no setor imobiliário

Atualmente, a Devedora atua sob as condições do Regime Especial Tributário ("RET") aplicável ao Setor Imobiliário, instituído pela Lei nº 10.931/04 e editado pela edição da Lei nº 13.970/19. O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais e financeiros. Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Devedora em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Devedora ou afetando suas margens e rentabilidade. No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou

também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual RET setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Devedora estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que ela não puder alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Devedora poderá ter um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios. As nossas SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) RET, promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que nossas SPEs estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à incapacidade de implementação total ou parcial de sua estratégia de crescimento planejada

O sucesso da Devedora depende, em parte, de sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que inclui o desenvolvimento de incorporações imobiliárias e a aquisição de novos terrenos para este fim. A capacidade de executar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, a facilidade para localizar terrenos adequados à incorporação de novos empreendimentos, a condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, a disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada ao custo previsto e ao tempo planejado para a construção, e, claro, a condições políticas e econômicas estáveis que garantam a disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial e taxas de juros acessíveis. A Devedora acredita haver concorrência crescente para aquisição de terrenos adequados para incorporação imobiliária, e, por isso, pode não conseguir identificar terrenos adicionais para a incorporação de novos empreendimentos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais e em razão das consequências econômicas iniciadas com a pandemia do COVID-19, além de outros fatores extemporâneos como a instabilidade geopolítica, a Devedora poderá enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento e redução de sua liquidez. Tais riscos poderão afetar a Devedora adversamente e, conseqüentemente, caso ela não seja bem sucedida, sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado poderá ser reduzida e ela poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os seus negócios e sua condição financeira e operacional. Além disso, em um cenário mais adverso, inclusive com maior restrição de crédito, a nossa Devedora possa ter que renegociar os instrumentos financeiros em vigor, o que pode comprometer e/ou dificultar o cumprimento de suas obrigações com relação aos contratos atualmente vigentes. O vencimento antecipado de qualquer de nossos contratos financeiros pode afetar a nossa capacidade em honrar nossos compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em nossos negócios e na nossa situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e inadimplemento de financiamento

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou aumento nas taxas de juros, poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Devedora, afetando-a adversamente e de forma significativa. 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 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, e a Devedora poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua

condição financeira e seus resultados operacionais. As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento da integralidade do valor das unidades dos empreendimentos residenciais da Devedora. Em consequência, o cliente contrata, em determinados casos, diretamente com a Devedora o financiamento do valor restante, o chamado pró-soluto. A Devedora concede tais financiamentos aos compradores das unidades de seus empreendimentos residenciais e comerciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo INCC durante as obras e taxa de juros de IGP-M e há incidência de juros ao ano após a concessão do Habite-se. Consequentemente, está ela sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de aumento nas taxas de inflação, o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento de seus custos de captação de recursos, a situação financeira da Devedora e os resultados de suas operações poderiam ser adversamente afetados. Para empreendimentos no segmento econômico, as aquisições de unidades pelos nossos clientes também podem ser financiadas por meio de empréstimos bancários, destacando-se, os financiamentos concedidos pela CAIXA e pelo Banco do Brasil ("BB"). Por serem instituições financeiras sujeitas à maior ingerência política, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Adicionalmente, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CAIXA e do BB para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações do segmento econômico da Devedora. Ainda no seguimento econômico, existe a possibilidade do cliente realizar o financiamento imobiliário com o 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 o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Devedora. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Devedora, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes, e a Devedora pode não ser capaz de recuperar valores por ela eventualmente pagos em nome dos clientes. Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, de modo geral levam pelo menos dois anos até a obtenção de sentença transitada em julgado. A Devedora considera a possibilidade de recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No momento da concessão do financiamento imobiliário pela instituição financeira, o cliente constitui alienação fiduciária sobre o imóvel em favor do banco financiador, não restando à Devedora nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Devedora será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Problemas e falhas relacionadas à execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo contratualmente determinado junto aos seus clientes, constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, consequentemente, impacta suas vendas e crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos podem sofrer atrasos devido a: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás e licenças ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção, bem como possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres, incluindo naturais, incêndios e inundações; (iii) atrasos no fornecimento ou problemas de qualidade de matérias-primas, insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, incluindo aquelas terceirizadas pela Devedora para prestação

dos serviços de construção de seus empreendimentos; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (x) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (xii) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; (xiii) necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, bem como irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiv) possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou planos diretores estratégicos municipais aplicáveis que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas; (xv) ocorrência de custos acima do orçamento; (xvi) eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, ou outros acontecimentos, e/ou (xvii) restrições resultantes da pandemia do COVID-19 ou outros acontecimentos.

Além disso, a implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora também está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, sujeita à outorga, pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, poderá levar à interrupção total ou parcial e/ou restrição das operações e projetos, impactando diretamente as atividades e negócios da Devedora, prejudicando a sua reputação, e conseqüentemente, suas vendas futuras. A Devedora pode ter que adiantar também recursos para cobrir custos acima do orçamento e/ou incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas.

Os atrasos nas obras, defeitos constatados depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora, gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, aumentando a necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações. Os atrasos podem, ainda, afetar a reputação da Devedora, diminuir a demanda por imóveis incorporados pela Devedora, afetando sua rentabilidade. Adicionalmente, em consonância com o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora pode vir a ser demandada com no prazo de cinco anos a prestar garantia sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Exposição a utilização de mão-de-obra terceirizada

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

O empenho e a expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da capacidade de contratação de mão de obra qualificada. Neste sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra terceirizada nas localidades de atuação da Devedora pode vir a afetar a velocidade de implementação dos projetos, afetando de forma adversa os resultados operacionais e retorno dos empreendimentos.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Aumento da extensão e complexidade das regulações do setor imobiliário no Brasil

As atividades de empresas do setor imobiliário, estão sujeitas a extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver os empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, as operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. O poder público pode editar novas normas ambientais mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar atrasos ou cancelamentos de projetos da Devedora, fazer com que ela incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis realizada pela Devedora. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora.

A terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Devedora ou que estejam, direta ou indiretamente, ligada às suas atividades, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente nas esferas cível, administrativa e/ou criminal. As leis que regem o setor imobiliário no Brasil, assim como as leis ambientais em geral tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderia causar efeito adverso sobre os resultados da Devedora.

Além dos fatores mencionados acima, é importante registrar ainda que conforme previsto no Código Civil, a Devedora presta garantia – limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da expedição do Auto de Conclusão ou “Habite-se” – por vícios construtivos que afetem a solidez e segurança dos empreendimentos, e poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados aos aumentos no preço de matérias-primas

As matérias-primas básicas utilizadas pela Devedora na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por ela celebrados com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente da situação financeira da Devedora. O custo dos prestadores de serviços também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Distratos

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias.

A lei estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos

não afetados. Ainda, caso a unidade imobiliária tenha sido disponibilizada ao adquirente, este também terá deduzidas, do valor a lhe ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas, a taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o total de unidades distratadas foi de 216, sendo que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o total de unidades distratadas foi de 294, um recuo de 26,5%.

A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá. Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Devedora pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, a empresa tem que devolver parte do valor recebido do comprador. Se o volume de distratos se elevar, os resultados da Devedora poderão ser impactados. Por consequência, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e geração de caixa da Devedora e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos. Adicionalmente, uma retomada da pandemia, em isolado ou associada a eventos geopolíticos adversos como a crise entre Rússia e Ucrânia, podem gerar uma desaceleração econômica global e um aumento dos níveis de desemprego, o que poderá resultar em um aumento do número de pedidos de distratos por nossos clientes, acentuando os desdobramentos destacados acima.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Limitações de seguro

A Devedora não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Devedora (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, ataques cibernéticos, violação à proteção de dados de clientes e colaboradores, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas em suas apólices de seguro.

A Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, ela conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para a Devedora. Sinistros que não estejam cobertos por suas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios da Devedora ou sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Incapacidade parcial ou total na integração de novas operações que a Devedora venha a desenvolver e/ou adquirir

A Devedora poderá vir a adquirir empresas no futuro, de modo a promover seu crescimento em linha com sua estratégia. Em caso de tais aquisições, a Devedora pode não ter capacidade para integrar as operações das empresas adquiridas às suas operações e alcançar os benefícios esperados dessas aquisições. A integração das operações de empresas que a Devedora venha a adquirir no futuro pode exigir recursos significativos e implicar em uma série de riscos, incluindo, entre outros:

- o desvio de atenção por parte da alta administração da Devedora da gerência diária das nossas atividades atuais;
- a perda de clientes ou empregados;
- a dificuldade de integrar operações, pessoal, sistemas de informações gerenciais, esforços de pesquisa e desenvolvimento, *marketing*, logística, vendas e suporte;
- a falha em manter a qualidade dos serviços historicamente prestados pelas empresas adquiridas;
- a perda em potencial dos clientes da empresa-alvo;

- a existência de custos e obrigações adicionais não previstos, sendo que, no futuro, os custos de consolidação das empresas a serem adquiridas podem aumentar;
- contingências legais não previstas;
- a perda da reputação das marcas da Devedora se utilizadas junto às empresas adquiridas, além de eventual falha na manutenção dos seus padrões de qualidade; e
- outras consequências contábeis e de controle interno.

A Devedora pode não ser capaz de alcançar os benefícios esperados como resultado da integração das operações dessas empresas, incluindo reduções projetadas de custos durante um período específico ou de forma definitiva. Adicionalmente, a necessidade de análise e prévia aprovação de tais aquisições pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), bem como o tempo e esforços necessários à avaliação e negociação de uma aquisição proposta podem resultar em incertezas substanciais quanto à efetivação com sucesso de tais aquisições. Tais incertezas podem, por sua vez, afetar o valor das ações ordinárias da Devedora. Além disso, a incapacidade da Devedora de adquirir alvos adequados à integração com as suas atividades pode afetar adversamente sua taxa de crescimento futura. Tais fatos podem causar um efeito adverso nos negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Degradação do bom relacionamento com parceiros e/ ou sócios

A manutenção de um bom relacionamento da Devedora com seus parceiros e sócios é condição essencial para o sucesso da Devedora. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, bem como não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

Além disso, a necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Devedora implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Devedora.

A potencial falência de parceiros da Devedora, bem como de suas SPEs e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros poderão afetar adversamente suas operações e/ou projetos. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro. Essa participação adicional acarretará aumento da participação societária da Devedora na SPE, aumentando assim a sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Eventual condenação da Devedora em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Escassez de corretores imobiliários

A Devedora depende da atuação de corretores imobiliários terceirizados – além dos seus próprios – para vender seus imóveis comerciais e residenciais. Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Devedora. Antes da pandemia, nossos corretores trabalhavam principalmente em nossos stands de vendas físicos, costumeiramente movimentados em horário de almoço, pois se encontram em centros corporativos ou próximos a eles. Com a adoção da prática de *home office* por boa parte das empresas, inclusive reforçadas pelo advento de imobiliárias tech, em relação a boa parte de seus funcionários, a

tendência é que se verifique menor movimentação nesses centros corporativos, portanto, menor fluxo de pessoas atendidas por estes corretores.

Com o aumento do volume de lançamentos, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória as construções da Devedora, além do fluxo de pessoas, visitas e interações entre corretores e potenciais compradores, ela pode ter dificuldade na mobilização comercial de seus produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente os negócios e resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Disponibilidade e preços de terrenos

O crescimento contínuo da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o seu custo de vendas e diminuir os seus ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos. Assim, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As atividades de construção de empreendimentos da Devedora podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente

As atividades de construção de empreendimentos da Devedora e de suas subsidiárias estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento. A não observância das leis e regulamentos ambientais por parte da Devedora ou de suas subsidiárias pode resultar na obrigação de reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno de áreas afetadas, direta ou indiretamente, resultando em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação. Além disso, a legislação e regulamentação em matéria ambiental poderão se tornar ainda mais rígidas, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais severas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora aumente de forma significativa os investimentos a fim de cumprir com as normas ambientais, podendo incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental e ter atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. Investimentos ambientais podem ser maiores que os estimados, devido aos custos incorridos no cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras, o que pode afetar adversamente os resultados da Devedora de forma significativa. Adicionalmente, na qualidade de investidora de empresa proprietária ou de operadora das propriedades, a Devedora pode ser, direta ou indiretamente, responsabilizada pelo gerenciamento de eventual contaminação do solo, subsolo e águas subterrâneas e superficiais presentes nos imóveis, tendo ela dado causa ou não à contaminação, podendo ser obrigada a proceder com a recuperação, remediação e/ou descontaminação de tais áreas, sendo responsável, inclusive, por todos os custos envolvidos. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. A Devedora pode, também, ser responsabilizada criminalmente pelos danos ambientais potenciais e riscos associados ocasionados por eventual área contaminada, estando sujeita ao recebimento de penalidade, tais como multas e/ou embargos, bem como ao pagamento de indenização por danos a pessoas e propriedades. Caso a Devedora e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira. Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isentas,

necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental. Os danos ambientais na esfera civil implicam responsabilidade objetiva e solidária. Portanto, a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora. A Devedora é e poderá ser, no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Devedora, podendo resultar na suspensão de suas atividades até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto. A contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora por eventuais danos ambientais causados pelo terceiro contratado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, disponível no site Devedora (<http://ri.www.patrimar.com.br>), no site da CVM (www.gov.br/cvm) e no site da B3 (www.b3.com.br) e incorporado por referência a este Prospecto. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Devedora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-las, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar sua condição financeira e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas nas Debêntures, pagamento das Debêntures e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

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

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e 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, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Acontecimentos recentes no 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 (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB. 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 da Devedora e conseqüentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, poderá impactar em sua capacidade de pagamento das Debêntures que, representadas pelas CCI, lastreiam os CRI, e conseqüentemente dos CRI. Tais situações incluem, sem limitação, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da Emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo que, nesse cenário, os CRI podem ter seu preço e/ou a negociação no mercado secundário afetadas, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais 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 Devedora e, nesse cenário, a capacidade da Devedora de cumprir as obrigações assumidas no âmbito das Debêntures que, representadas pelas CCI, lastreiam os CRI, pode ser prejudicada, conseqüentemente impactando os CRI, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, 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, e afetar, direta ou indiretamente a Emissora e/ou a Devedora, e consequentemente, implicar em um efeito adverso para a negociação dos CRI pelos seus respectivos titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: (i) mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; (ii) restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e (iii) a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Guerras podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e na economia brasileira

Além da guerra entre a Rússia e a Ucrânia, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, o primeiro ministro de Israel, Benjamim Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Recentemente, esse conflito tomou proporções ainda maiores, com novos ataques envolvendo o Hamas e Israel. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar o preço de combustíveis fósseis, encarecendo a produção e os custos logísticos da produção agroindustrial. Tais acontecimentos podem ensejar a valorização do dólar, acarretando possíveis impactos negativos para a cadeia produtiva agroindustrial, tanto por falta de insumos bem como das sanções econômicas impostas, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar negativamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Emissora e da Devedora, o que pode levar a um impacto adverso negativo sobre os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco relacionado a pandemias

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização deste Prospecto Preliminar.	08/04/2024
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>).	09/04/2024
3	Início do Período de Reserva.	15/04/2024
4	Encerramento do Período de Reserva.	06/05/2024
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	07/05/2024
6	Comunicado do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	07/05/2024
7	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	09/05/2024
8	Data de liquidação financeira dos CRI.	10/05/2024
9	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Até 05/11/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 6.3 da Seção "7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta", deste Prospecto.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução da CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme alterada; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora e os Coordenadores devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais

eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso.

(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

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais seja, investidores qualificados. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a sua efetiva integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do § 1º do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Os termos e condições das intenções de investimento, do seu envio pelos investidores, e do procedimento de coleta de intenções de investimentos encontram-se descritos no item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" deste Prospecto.

A descrição referente a eventual devolução aplicável consta no item "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" deste Prospecto.

Caso os Coordenadores exerçam a garantia firme, estes poderão revender os CRI após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

O capital social da Securitizadora é composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo que 100,00% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

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

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.

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 é inadequada 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.

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 do 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 comunicado ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte 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 deste Prospecto.

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

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

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 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM 166, 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\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) **(ii)** a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; **(iii)** o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, **(iv)** autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("**RCA da Emissora**").

Aprovação Societária da Devedora: A Emissão das Debêntures, a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a sua vinculação à Operação de Securitização, foram realizadas com base nas deliberações tomada pela Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 8 de abril de 2024, em processo de registro perante a JUCEMG ("**RCA da Devedora**").

8.4. Regime de distribuição

Observado o cumprimento cumulativo de todas as obrigações e Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a distribuição pública de Oferta ocorrerá em regime de garantia firme de colocação com relação ao montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, pelos Coordenadores ("**Garantia Firme**"), sendo certo que a garantia firme, caso exercida, será feita na Taxa Teto e na série escolhida, a critério de cada Coordenador, observado a proporção prevista no Contrato de Distribuição. O volume colocado em razão do eventual exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão (isto é, sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), 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.

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**"), nos termos do Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**").

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 Oferta, 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 ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) aos Investidores, nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo).

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. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, 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**").

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais seja, investidores qualificados.

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

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 da Oferta ("**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 do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

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

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures; (ii) o número de séries de CRI, e, conseqüentemente, o número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, o volume final da emissão das Debêntures; e (iv) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes ("**Procedimento de Bookbuilding**").

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

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

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), 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 recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("**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 referida 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 na forma do inciso (iv) acima;

(vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto da respectiva Série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão inicialmente ofertado;

(vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;

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

(ix) 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 dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

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, parágrafo 4º, 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 do Prospecto Preliminar e do prospecto definitivo da Oferta 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, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; (iii) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina; 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.

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

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

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e 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 dos CRI da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de Bookbuilding.

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

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

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) 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 nos itens "a" a "d" acima; 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 Adicionais), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta 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 disposta na Cláusula 5.16.2 acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional). Nesta última 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 ofertadas (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

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

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

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor total da Emissão, após o exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, 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 permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional) serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão (conforme definido abaixo), nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

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

Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, incluindo os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, conforme aplicável, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos dos artigos 6º, parágrafo único e 17, inciso XIII e parágrafo único, 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.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI que por sua vez representa as Debêntures, que serão subscritas e integralizadas diretamente pela Securitizadora.

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

Não aplicável, tendo em vista a Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

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

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização).

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total

Serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, totalizando o montante de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 250.000 (duzentos e cinquenta 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, qual seja, 20 de abril de 2024, o valor total da emissão e a quantidade das Debêntures, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Securitizadora e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Securitizadora, observada a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Taxas de juros ou retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% Taxa DI, acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**").

Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados à variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI, observado os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração das Debêntures**").

Prazo de vencimento dos créditos

O prazo de vencimento das Debêntures será de 1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2029 ("**Data de Vencimento**").

Períodos de amortização

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures será amortizado anualmente, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a primeira parcela será devida em 20 de abril de 2028 ("**Amortização Programada das Debêntures**").

Adicionalmente, a Devedora poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da titular das Debêntures ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**").

Finalidade dos créditos

Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, conforme especificados no **Anexo IV** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no **Anexo X** ao Termo de Securitização, devendo a Emissora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas, bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ("**Destinação de Recursos**").

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 situação comercial, econômica e financeira da Devedora, 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

O pagamento da remuneração das Debêntures será realizado, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, nos meses de outubro e abril, sem carência, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures na forma do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures ("**Dados de Pagamento da Remuneração das Debêntures**"). Adicionalmente, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures será amortizado conforme a Amortização Programada das Debêntures.

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

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

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, aproximadamente, 0,41% (quarenta e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), e aproximadamente 2,26% (dois inteiros e vinte e seis centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 9.6 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 dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 9.9 abaixo.

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

Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observados os termos e condições estabelecidos a seguir ("**Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures**").

O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ("**Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures**").

Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o conseqüente cancelamento das Debêntures, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a última data de pagamento das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times P_{Ur}$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

Na Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo deverá constar: **(i)** a(s) série(s) a que se refere; **(ii)** a data de Resgate Antecipado Total Facultativo; **(iii)** menção ao valor de Resgate Antecipado Total Facultativo; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização de Resgate Antecipado Total Facultativo.

As Debêntures da respectiva série objeto de Resgate Antecipado Total Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Oferta de Resgate

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será endereçada à Emissora.

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com os mesmos termos e condições aos Debenturistas, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo), que deverá ser um Dia Útil; (iii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; (iv) o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista, que não poderá ser negativo; (v) a forma e o prazo limite de manifestação à Devedora por parte da Emissora acerca dos Titulares de CRI da respectiva série que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto abaixo; e (vi) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e pelos Titulares de CRI da respectiva série e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os Titulares das Debêntures da respectiva série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

A Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, seguido

de comunicação à B3, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

(i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série e consequentemente dos CRI da respectiva série, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série para o caso das Debêntures, e 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;

(ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);

(iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme modelo constante no Anexo IX do Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série ("Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado"); e

(iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Devedora, deverá divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

A partir da publicação do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, os Titulares de CRI da respectiva série terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série e, em caso positivo, o número de CRI da respectiva série a ser objeto de resgate antecipado.

Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Emissora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

Os CRI da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série deverá abranger a totalidade dos CRI da respectiva série. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI da respectiva série cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

A Emissora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário do CRI e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, na data prevista no edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

Amortização Extraordinária Facultativa

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**").

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer em uma Data de Pagamento e mediante publicação de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, dirigida à Debenturista, e nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. ("**Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**").

Em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora fará jus ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times PUr$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

PUr = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e

du – número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá constar: (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) menção ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

Vencimento Antecipado Automático das Debêntures

Observado o disposto na Cláusula 8.1.1 do Termo de Securitização, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia de Titulares de Debêntures ou de CRI, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária perante a Emissora nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;

(ii) (a) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou pedido de qualquer procedimento

análogo que venha a ser criado por lei ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial; ou (b) a Devedora, e/ou suas controladas realizem ou requeiram mediação ou conciliação formal com seus respectivos credores de operações financeiras e/ou realizadas no mercado de capitais com a Devedora, ou, ainda, realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ("**Lei 11.101**"), com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(iv) redução de capital social da Devedora em valor igual ou superior a, individual ou agregado, de, alternativamente, conforme o caso **(a)** R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) enquanto não houver a integral quitação das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografia, para colocação privada da 3ª emissão da Devedora, emitidas no âmbito da emissão dos Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("**Debêntures da 3ª Emissão**"); ou **(b)** passa a ser considerado o valor de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir da integral quitação das Debêntures da 3ª Emissão até a Data de Vencimento, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(vi) qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;

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

(viii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 e demais cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou subsidiárias, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; ou

(x) se a Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável e tal efeito não seja revertido nos prazos legais, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito: **(a)** à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Emissora; **(b)** à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI; e/ou **(c)** às disposições da Cláusula 7 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures

Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo:

(i) descumprimento, pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) revelarem-se insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) (a) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora por quaisquer terceiros; e/ou (b) fusão ou cisão da Devedora, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a) e (b) acima não se aplicam: (1) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e suas controladas; e (2) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(v) em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Devedora, nos termos definidos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio e expresso dos titulares dos CRI, exceto se tal alienação: (a) decorrer de transferência de ações da Devedora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Devedora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Devedora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Devedora; ou (b) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Devedora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

(vi) proferimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos dentro do prazo legal ou do prazo estabelecido pelas esferas administrativa ou judicial (a) cujo valor, unitário ou agregado, no âmbito da referida decisão seja superior a R\$ 15.049.700,54 (quinze milhões, quarenta e nove mil, setecentos reais e cinquenta e quatro centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão; ou (b) que impeça conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou agregado do referido ato, seja igual ou superior a R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi desconstituído ou substituído por outra garantia;

(viii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado do referido protesto, ultrapasse R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Debenturista pela Devedora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo e comprovado que o protesto teve seus efeitos suspensos no prazo legal, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;

(ix) se a Devedora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como prestar garantias pessoais e/ou garantias reais para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas, controladas em conjunto ou investidas, cujos valores ao longo da vigência das Debêntures que ultrapassem, individual ou cumulativamente, o valor de R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), ou o seu equivalente em outras moedas, reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo;

(x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, que impactem na capacidade da Devedora em arcar com as obrigações desta Oferta, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xi) alteração do objeto social da Devedora (inclusive, mas não limitada a, descaracterizar a emissão das Debêntures pela Devedora como lastro válido para os CRI, nos termos da Regulamentação aplicável ou deixar de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118) feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas, similares ou complementares a: (a) a administração de bens próprios; (b) a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (c) a incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e à exclusão, a exclusivo critério da Devedora, da atividade de comercialização de imóveis próprios;

(xii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou de suas controladas;

(xiii) não cumprimento pela Devedora do seguinte índice financeiro ("**Índice Financeiro**"), auferido anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, encerradas em 31 de dezembro de cada ano, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro a ser apurado pela Devedora e acompanhado pela Securitizadora, sempre no último Dia Útil de abril de cada ano, sendo certo que a primeira apuração deverá ocorrer no último Dia Útil de abril de 2025, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora de 31 de dezembro de 2024.

Dívida Líquida (conforme definido abaixo) acrescida das Obrigações a Pagar Pela Aquisição de Imóveis vincendas no período de vigência do CRI, deduzidas Permutas, sobre Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,5

$$(DL + \text{Obrig. Aquisição de Imóveis} - \text{Permutas}) / PL \leq 0,5.$$

Para fins deste item:

"**Dívida Líquida**": significa (a) até que ocorra a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Devedora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta menos Caixa e Aplicações Financeiras; e (b) após a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Devedora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta, menos os financiamentos à construção no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e da linha FI-FGTS, ou quem vier substituí-los, menos Caixa e Aplicações Financeiras.

"**Dívida Bruta**": significa o somatório de (i) todos os valores em dinheiro tomados em empréstimos ou financiamentos e contabilizados no balanço como dívidas bancárias de curto e longo prazo e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (ii) a exposição líquida de transações com derivativos; (iii) desconto de duplicatas, cessão de créditos, risco sacado, vender, *leasing*, assunção de dívidas ou compromissos bancários; (iv) o valor de quaisquer notas de crédito, títulos de crédito, debêntures, empréstimos ou demais títulos e valores mobiliários devidos ou pagáveis e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (v) operações de mútuos, somente quando decorrerem de mútuos firmados entre a Devedora e os seus atuais acionistas ("**Mútuos Intercompany**"); e (vi) avais, fianças e outras garantias prestadas a terceiros, desde que reconhecidos no balanço patrimonial consolidado.

"**Caixa e Aplicações Financeiras**": significa, em qualquer data, o caixa e aplicações financeiras consolidadas de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários, de curto e longo prazo, que não estejam submetidos a qualquer gravame e que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro;

(xiv) violação pela Devedora bem como pelos respectivos administradores (antigos ou atuais), empregados (antigos ou atuais), representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo);

(xv) violação pela Devedora e/ou qualquer das controladas e/ou coligadas da Devedora, bem como seus respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, atuando a mando ou em favor da Devedora, respectivamente, sob qualquer forma agindo em seu nome ou em seu benefício ("**Representantes**"), bem como de seus controladores, por descumprimento das normas que lhe são

aplicáveis que versam sobre corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos do Decreto-Lei nº 2.848/1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Decreto-Lei nº 11.129 de 11 de julho de 2022, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, *do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e *do UK Bribery Act 2010*, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicáveis, o Código Penal Brasileiro e a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992) (em conjunto, “**Leis Anticorrupção**”); ou

(xvi) Para fins da Escritura de Emissão de Debêntures, “**Legislação Socioambiental**” significa (i) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo.

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

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

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

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

(a) 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 Geral 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 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

(b) 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.

(c) 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 2 (duas) 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 passam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios – Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

As Debêntures são devidas unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção "12. Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

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

Não aplicável.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

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

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para a emissão dos CRI. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 25305, com os atos societários arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.128.741, tendo como principais atividades construção de edifícios; incorporação de empreendimentos imobiliários; compra e venda de imóveis próprios; aluguel de imóveis próprios; serviços de engenharia; e serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

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

Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários. Resgate Antecipado Total Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa; Oferta de Resgate; Amortização Programada; Eventos de Vencimento Antecipado; e Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto Preliminar.

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 das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, incorporadas por referência ao presente Prospecto, foram, objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 84 deste Prospecto.

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

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), arrendamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 e indicam **(i)** na coluna "Histórico", a posição naquela data; e **(ii)** na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 193.930.657,98 (cento e noventa e três milhões, novecentos e trinta mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e noventa e oito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, em 31 de dezembro de 2023, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards) ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários.

Empréstimos, financiamentos e debêntures – Circulante	164.443	164.443
Arrendamentos – Circulante	3.540	3.540
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Não Circulante	638.433	832.364
Arrendamentos – Não circulante	1.699	1.699
Total do Patrimônio Líquido	571.490	571.490
Total da Capitalização ⁽¹⁾	1.379.605	1.573.536

(1) O total da capitalização é a soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), arrendamentos (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados para refletir os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de R\$ 200.000 mil, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$ 6.069 mil, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$ 193.931 mil, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 31 de dezembro de 2023.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto **(i)** nos índices de atividade de giro dos imóveis a comercializar e de atividade de giro do ativo total; **(ii)** nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro básico por ação e índice de preço/lucro.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2), de forma individualizada, impactarão **(i)** os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; e **(ii)** o índice de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 193.931 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto, sem considerar o eventual exercício total da Opção de Lote Adicional.

Índices de Liquidez

	Índice Histórico	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾	806.397	1.000.328
Liquidez Corrente ⁽²⁾	2,3	2,6
Liquidez Seca ⁽³⁾	1,5	1,9

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante subtraído dos imóveis a comercializar (circulante), pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta no montante de R\$ 193.931 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Histórico	Índice Ajustado ⁽²⁾
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	0,7	0,8

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta no montante de R\$ 193.931 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

12.5. Informações financeiras selecionadas da devedora

Abaixo, apresentamos as informações financeiras selecionadas da Devedora:

Indicadores de Resultado (Valores expressos em milhares de R\$, exceto percentuais)	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Receita Operacional Líquida	1.355.499	829.418	882.168
Lucro Bruto	292.400	209.574	296.261
Margem Bruta ⁽¹⁾	21,6%	25,3%	33,6%
Despesas Totais ⁽²⁾	(173.099)	(122.165)	(115.794)
Despesas Totais/ROL⁽³⁾	- 12,8%	- 14,7%	- 13,1%
Lucro Líquido do exercício	79.512	72.546	154.764
Margem Líquida ⁽⁴⁾	5,9%	8,7%	17,5%

- (1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida da Devedora nos períodos/exercícios indicados.
 (2) As Despesas Totais correspondem ao somatório das Despesas Gerais e Administrativas, Despesas com Vendas e Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas.
 (3) As Despesas Totais/ROL é calculada pela divisão das Despesas Totais pela Receita Operacional Líquida dos respectivos exercícios.
 (4) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do período pela receita operacional líquida da Devedora nos períodos/exercícios indicados.

A seguir, temos informações relativas ao Patrimônio Líquido da companhia, bem como o cálculo do Retorno sobre o Patrimônio Líquido:

Indicadores Patrimoniais (Valores expressos em milhares de R\$, exceto quando indicado)	Em e/ou Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Lucro Líquido do exercício	79.512	72.546	154.764
Patrimônio Líquido Inicial	537.696	487.282	372.315
Patrimônio Líquido Final	571.490	537.696	487.282
Patrimônio Líquido Médio ⁽¹⁾	554.593	512.489	429.799
Return on Equity – ROE ⁽²⁾	14,3%	14,2%	36,0%

- (1) O Patrimônio Líquido Médio corresponde à média simples entre o patrimônio líquido inicial e o patrimônio líquido final em cada data indicada.
 (2) O retorno sobre o patrimônio líquido, do inglês Return on Equity - ROE, não é uma medida de desempenho operacional, lucratividade ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O ROE tem a finalidade de medir a rentabilidade de uma empresa ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. O ROE é calculado através da divisão entre o lucro líquido do período/exercício pelo patrimônio líquido médio da Devedora. A Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão a mesma definição de ROE adotada pela Devedora. Nesse sentido, o ROE divulgado pela Devedora pode não ser comparável ao ROE divulgado por outras sociedades.

Apresentamos também as seguintes informações de dívida, com dois indicadores de endividamento:

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice de Alavancagem

A Dívida Bruta é uma medida não contábil e corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida/(Caixa Líquido) é uma medida não contábil e corresponde a Dívida Bruta deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

O índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida/(Caixa Líquido), conforme descrito anteriormente, pelo patrimônio líquido nas mesmas datas. A Devedora utiliza este índice como indicador de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

A Dívida Bruta, Dívida Líquida/(Caixa Líquido) e o índice de alavancagem não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definidas pelo BR GAAP e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e, conseqüentemente, o índice de alavancagem de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Bruta, Dívida Líquida/(Caixa Líquido) e índice de alavancagem é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

Indicadores de Endividamento (Valores expressos em milhares de R\$)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (Circulante)	164.443	93.475	60.797
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (Não Circulante)	638.433	360.194	206.853
Dívida Bruta	802.876	453.669	267.650
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(425.150)	(330.137)	(243.926)
(-) Títulos e Valores Imobiliários	(171.956)	(106.046)	(56.415)

Indicadores de Endividamento (Valores expressos em milhares de R\$)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Dívida Líquida / (Caixa Líquido)	205.770	17.486	(32.691)
Patrimônio Líquido	571.490	537.696	487.282
Índice de Alavancagem ⁽¹⁾	36,0%	3,3%	-6,7%

⁽¹⁾ O Índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida/(Caixa Líquido), conforme descrito anteriormente, pelo patrimônio líquido.

Outras Indicadores financeiros (Valores expressos em milhares de R\$)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Contas a Receber de Clientes (Financeiro) ⁽¹⁾	1.936.127	1.308.035	1.093.439
Recebíveis Totais ⁽²⁾	2.533.233	1.744.218	1.393.780
Custo a Incorrer das Unidades Vendidas	1.051.343	836.160	627.517
Custo a Incorrer das Unidades em Estoque	521.473	403.972	271.973
Passivo de Construção ⁽³⁾	1.572.816	1.240.132	899.490
Cobertura do Passivo de Construção ⁽⁴⁾	1,6x	1,4x	1,5x

⁽¹⁾ Representa as contas a receber gerado pelas vendas de imóveis e serviços da companhia, independente do percentual de conclusão das obras, como é registrado o saldo contábil do contas a receber. De outra forma, no balanço patrimonial da companhia as contas a receber financeiro não está integralmente refletido, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

⁽²⁾ Recebíveis totais são representados pela soma do saldo de Contas a Receber de Clientes (Financeiro), caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

⁽³⁾ Em qualquer data, é o somatório do custo a incorrer das unidades vendidas mais o custo a incorrer das unidades em estoque, registrados conforme ofício circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

⁽⁴⁾ A cobertura do Passivo de Construção é uma medida da quantidade de recursos que a companhia detém para fazer frente a suas necessidades de construção, tanto no curto quanto longo prazos. Também não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, não devendo ser lida de forma isolada ou em substituição as medidas contábeis.

Abaixo, apresentamos o cronograma do endividamento (empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) da Devedora em 31 de dezembro de 2023:

Cronograma de Pagamento (Valores expressos em R\$ Mil)				
Período	Construção	Debêntures	Capital de Giro	Em 31 de dezembro de 2023
2024	94.188	70.255	-	164.443
2025	63.416	57.581	-	120.997
2026	162.065	136.930	-	298.995
2027	4.082	146.031	-	150.113
2028	1.870	66.458	-	68.328
Total - Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)	325.621	477.255	-	802.876

Em adição, demonstramos o cronograma do Contas a Receber de Clientes (Financeiro), em 31 de dezembro de 2023:

Contas a Receber de Clientes (Financeiro) – Em R\$ mil	
Período	Em 31 de dezembro de 2023
Vencido - Total	69.101
A vencer até 01 ano	529.500
A vencer de 01 a 02 anos	395.191
A vencer de 02 a 03 anos	652.032
A vencer de 03 a 04 anos	325.517
A vencer acima de 4 anos	6.887
TOTAL	1.936.127

Por fim, apresentamos o cronograma das Obrigações por Compra de Imóveis na posição de 31 de dezembro de 2023, conforme apresentado no material de divulgação desta emissão:

Obrigações por Compra de Imóveis (Torna) – Em R\$ mil	
Período	Em 31 de dezembro de 2023
2024	11.046
2025	11.000
2026	4.583
TOTAL	26.629

12.6. 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 foram 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 nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, incorporado por referência a este Prospecto. Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco "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" constante na página 84 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, subscreveu 40.000 (quarenta mil) debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia adicional, da 1ª (primeira) emissão, em série única ("**Debêntures Conversíveis Virgo**"), da Virgo Holding S.A., que foram objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As referidas debêntures 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 S.A. 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% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa 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 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% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula constante da Escritura de Emissão Virgo. O pagamento do saldo devedor das Debêntures Conversíveis Virgo ocorrerá integralmente na Data de Vencimento Debêntures Conversíveis Virgo. As Debêntures Conversíveis Virgo não possuem garantias constituídas.

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

A Conversão poderá ser exercida pela XP Investimentos, 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 S.A.

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

Por fim, a XP celebrou com a Virgo Holding S.A. 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 vigorará por 5 (cinco) 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 a XP Investimentos" na página 27 deste Prospecto.

Além do previsto 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 coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder prestou serviços à Emissora relacionados a ofertas públicas, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R\$132 milhões.

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 Emissora e a UBS BB

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

O UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem vínculos societários entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico com o UBS BB e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico podem ou poderão vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo UBS BB e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

O UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, 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 UBS BB e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ou valores mobiliários nelas referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações) de emissão da Emissora e/ou de sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o UBS BB e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou de sociedades do seu grupo econômico, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Emissora e/ou de seu grupo econômico; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do UBS BB no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há 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 UBS BB para atuar na Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem 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 Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

O Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em abril de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de R\$ 114 milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Devedora 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 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/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da ou devidos pela 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 Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre a Devedora e a UBS BB

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 UBS BB e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem vínculos societários entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o UBS BB e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico podem ou poderão vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo UBS BB e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

O UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem possuir 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 UBS BB e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ou valores mobiliários nelas referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações) de emissão da Devedora e/ou de sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, nos

termos da regulamentação aplicável, o UBS BB e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou de sociedades do seu grupo econômico, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico, com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Devedora e/ou de seu grupo econômico; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do UBS BB no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há 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 UBS BB para atuar na Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem 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 o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a UBS BB e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e a UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Agente Liquidante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Agente Liquidante e a UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI participa como agente fiduciário conforme emissões identificadas no Anexo VIII ao Termo de Securitização, os quais a Emissora atua ou atuou.

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário dos CRI

Relacionamento entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Emissora e o Agente Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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 Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores, a Devedora e a Securitizadora.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes até a data de registro da Oferta e mantidas até a liquidação da Oferta ("**Condições Precedentes**"), sendo que este poderá ser resilido, a qualquer momento, por qualquer dos Coordenadores, sem quaisquer ônus, mediante notificação enviada com 1 (um) dia de antecedência às demais Partes no caso de descumprimento de qualquer das Condições Precedentes, nas seguintes hipóteses::

(i) Obtenção de registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(ii) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, aos Coordenadores e aos assessores jurídicos contratados no âmbito da Oferta de todos documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos contratados no âmbito da Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por ela fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(iii) Obtenção pela Emissora e pela Devedora de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta (conforme abaixo definidos) junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES; (c) órgão dirigente competente da Devedora; e (d) investidores;

(iv) Prévia publicação dos atos societários que deliberam sobre a Emissão, bem como arquivamento na JUCEMG, nos termos da legislação vigente;

(v) Negociação, formalização e registro, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, mas não limitando a, o Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à Escritura de Emissão de Debêntures, entre outros, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, conforme aplicável, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, condição a ser atestada pelos assessores legais da Oferta na Legal Opinion ("**Documentos da Oferta**");

(vi) Não ocorrência de eventos adversos relevantes nas condições econômicas, jurídicas, reputacionais, operacionais e/ou financeiras da Devedora ou de seus respectivos sócios e acionistas;

(vii) Conclusão da auditoria jurídica (*due diligence*) a ser realizada pelos assessores jurídicos contratados no âmbito da Oferta, a qual analisará aspectos societários, contratos financeiros com valor acima do *threshold* de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), contingências acima do *threshold* de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou que possa afetar a capacidade reputacional, financeira ou operacional da Devedora, de qualquer natureza, aspectos regulatórios, ambientais, trabalhistas e fiscais acima do *threshold* de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou que possa afetar a capacidade reputacional, financeira ou operacional da Devedora, com o intuito de que seja verificada e confirmada a inexistência de obstáculos de qualquer ordem à constituição e formalização do lastro, à emissão dos CRI e à realização da Oferta, cujos resultados sejam satisfatórios aos Coordenadores e aos assessores legais;

- (viii) Recebimento, com antecedência de até 2 (dois) dias úteis da data de liquidação dos CRI, em termos satisfatórios aos Coordenadores, de parecer legal dos assessores jurídicos contratados no âmbito da Oferta atestando a legalidade dos documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis;
- (ix) Recebimento pela Securitizadora, de opinião legal firmada pelos assessores legais da Devedora, com a finalidade de (a) atender ao dever de diligência exigido pela regulamentação em vigor; e (b) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Oferta, sendo certo que tal opinião legal será diferente e apartada da opinião legal endereçada aos Coordenadores (prevista no inciso imediatamente acima);
- (x) Pagamento, pela Devedora, da Taxa de Fiscalização CVM previamente à divulgação do Aviso ao Mercado;
- (xi) Obtenção, pelos Coordenadores, de declarações de veracidade, sendo uma assinada pela Devedora e outra assinada pela Emissora, atestando, dentre outros que, na data de início da distribuição dos CRI, todas as informações prestadas, bem como as declarações feitas pela Devedora, constantes dos documentos da Oferta, são verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada de investimento, em termos satisfatórios aos Coordenadores;
- (xii) obtenção, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Devedora atestando que não incorre nas restrições estabelecidas no artigo 3º, inciso I, alínea "a" da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**");
- (xiii) Inexistência de alterações na legislação e regulamentação em vigor relativas aos CRI que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta;
- (xiv) Rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**") e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;
- (xv) Rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação que versa sobre a proibição ao trabalho infantil, escravo ou análogo à escravidão, ao incentivo à prostituição e aos direitos da população indígena;
- (xvi) Inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos do Decreto-Lei nº 2.848/1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Decreto-Lei nº 11.129 de 11 de julho de 2022, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e do *UK Bribery Act 2010*, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicáveis, o Código Penal Brasileiro e a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992) (todas em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");
- (xvii) (a) Inocorrência de pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial; ou (b) a Devedora, e/ou suas controladas realizem ou requeiram mediação ou conciliação formal com seus respectivos credores de operações financeiras e/ou realizadas no mercado de capitais com a Devedora, ou, ainda, realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei 11.101**"), com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos no Contrato de Distribuição;

(xviii) Inocorrência de alienação, direta ou indireta, do controle acionário da Devedora, nos termos definidos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal alienação: (a) decorrer de transferência de ações da Devedora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária de qualquer acionista, desde que os proprietários das ações em questão, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Devedora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Devedora; ou (b) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Devedora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

(xix) Instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei nº 14.430 ("**Patrimônio Separado**");

(xx) Recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM, ANBIMA e da B3;

(xxi) Cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando a, as normas referentes: (a) à vedação à negociação, previstas na Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160, que estabelecem a obrigação da Devedora e da Emissora não se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta, exceto conforme disposto no artigo 12, da Resolução CVM 160;

(xxii) Existência de total liberdade, pelos Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão com a logomarca da Emissora através de qualquer meio;

(xxiii) A assunção de todos os custos de realização da Oferta pela Devedora;

(xxiv) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e suas Afiliadas (conforme abaixo definido) condição fundamental de funcionamento;

(xxv) Acordo entre a Devedora e os Coordenadores quanto à estrutura da Oferta, ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(xxvi) Manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado, nos termos da Resolução CVM 60;

(xxvii) Obtenção pela Devedora de eventuais autorizações ("**Waivers**") de credores ou sócios, que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta;

(xxviii) Aprovação da Emissão pelos comitês internos dos Coordenadores, especialmente em relação à concessão da garantia firme, incluindo os comitês de Sanções, Antilavagem de dinheiro, Anticorrupção e Antissuborno, socioambiental e compliance;

(xxix) Cumprimento pela Devedora de todas as obrigações previstas nas leis e regulamentação vigentes, em especial o disposto na Resolução CVM nº160, bem como as normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 11 da Resolução CVM 160 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(xxx) Realização dos Bring down Due Diligence Call pela Emissora e pela Devedora, a serem realizados previamente: (i) à realização das apresentações a investidores (roadshow); (ii) ao Procedimento de Bookbuilding; e (iii) à liquidação da Oferta, conforme alinhado com os Coordenadores;

(xxxi) Apresentação pela Devedora de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**") e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards) ("**IFRS**"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("**IASB**"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**"), pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("**CFC**");

(xxxii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora, perante os Coordenadores e suas respectivas Afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxxiii) Cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, até a data de liquidação dos CRI, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, conforme aplicáveis, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xxxiv) Contratação e remuneração pela Devedora ou Emissora, conforme aplicável, dos prestadores de serviços da Oferta, que incluem, mas não se limitam ao auditor independente, aos Assessores Legais, à Instituição Custodiante, à CVM e à B3;

(xxxv) Conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, do processo de back-up das informações acerca da Devedora constantes nos Prospectos e no material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxxvi) 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, em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis;

(xxxvii) Recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (CFO Certificate) atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos, que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com os Coordenadores e com a Devedora) ou não foram passíveis de verificação de terceiros; e

(xxxviii) No que for aplicável, (a) a Devedora, suas subsidiárias, e a Emissora 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 para a respectiva indústria da incorporação, comercialização e construção de imóveis residenciais com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, a realização, diretamente pela Devedora, de quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou de quaisquer relações comerciais ou de prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) partes que, no seu melhor conhecimento, sejam uma Contraparte Restrita; ou (iii) partes que, no seu melhor conhecimento, sejam 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 controlada 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, a Emissora e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Devedora declara, por si e por suas Afiliadas, que os recursos provenientes da Operação não serão utilizados, por ação direta da

Devedora, em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) partes que sejam uma Contraparte Restrita; e/ou (iii) partes que sejam cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo; e

(xxxix) recebimento, pelos Coordenadores, de checklist de cumprimento das disposições vigentes do Código ANBIMA, das Regras e Procedimentos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Código ANBIMA, conforme aplicáveis, a ser enviado pelos assessores legais dos Coordenadores previamente à data de divulgação 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 data da primeira integralização das Debêntures, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, deverá ser observado o disposto na Cláusula 3.2 acima e a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao presente Contrato, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, sem prejuízo do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme aplicável.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entendam adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Securitizadora e/ou pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", na página 16 e seguintes deste Prospecto.

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 (em R\$)	Custo Unitário (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Comissão dos Coordenadores	R\$ 5.091.311,57	25,457	2,55%
Comissão de Estruturação	R\$ 553.403,43	2,767	0,28%
Comissão de Garantia Firme	R\$ 553.403,43	2,767	0,28%
Canal	R\$ 3.984.504,70	19,923	1,99%
Registros	R\$ 152.915,00	0,7646	0,08%
CVM (flat)	R\$ 75.000,00	0,375	0,04%
ANBIMA	R\$ 14.915,00	0,0746	0,01%
B3	R\$ 63.000,00	0,315	0,03%

Comissões e Despesas	Montante (em R\$)	Custo Unitário (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Prestadores de Serviço	R\$ 759.550,06	3,7978	0,38%
Emissora (Implantação)(flat)	R\$ 33.204,21	0,166	0,02%
Emissora (Manutenção – Anual)	R\$ 39.845,04	0,1992	0,02%
Agente Fiduciário (Implantação)	R\$ 25.042,69	0,1252	0,01%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R\$ 19.351,17	0,0968	0,01%
Custodiante (Implementação)	R\$ 5.691,52	0,0285	0,00%
Custodiante (Manutenção - Anual)	R\$ 5.691,52	0,0285	0,00%
Escriturador e Agente de Liquidação (Manutenção - Anual)	R\$ 11.383,04	0,0569	0,01%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R\$ 4.314,87	0,0216	0,00%
Auditores Independentes da Devedora	R\$ 321.306,00	1,6065	0,16%
Assessores jurídicos (flat)	R\$ 254.000,00	1,27	0,13%
Contador do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R\$ 3.120,00	0,0156	0,00%
Taxa Transação B3 - CETIP (Anual)	R\$ 1.920,00	0,0096	0,00%
Utilização Mensal B3 - CETIP (Anual)	R\$ 1.680,00	0,0084	0,00%
Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI(Anual)	R\$ 33.000,00	0,165	0,02%
Custo Total	R\$ 6.003.776,63	30,019	3,00%
Valor Líquido para Emissora	R\$ 193.996.223,37		

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. Formulário de Referência

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 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Emissora: <https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/>

CVM: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM" (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

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.patrimar.com.br/> (neste website acessar "Informações Financeiras", "Documentos Entregues à CVM", selecionar o ano desejado, clicar na aba "Formulário de Referência e Formulário Cadastral" e clicar em "Formulário de Referência").

CVM: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM" (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Patrimar Engenharia S.A.". Em seguida, clicar em "Patrimar Engenharia S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as 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 podem ser encontradas no seguinte website:

Emissora: <https://virgo.inc>, (neste website acessar "Regulatório", clicar na aba "Documentos", selecionar o ano desejado).

CVM: <https://www.gov.br/cvm>, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM" (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Dados Econômico-Financeiros" e no campo "tipo" selecionar "Demonstrações Financeiras Anuais Completas", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DF que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

B3: <https://www.b3.com.br>, neste website acessar, na página inicial, na seção "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", posteriormente, clicar em "Ações" e, então, em "Empresas Listadas". Nesta página, digitar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Virgo Companhia de Securitização" e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP".

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras, 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 encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, podem ser encontradas no seguinte website:

<https://ri.patrimar.com.br/> (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Central de Resultados", selecionar o ano desejado, clicar no 4º trimestre do ano escolhido e selecionar as "Demonstrações Financeiras Consolidadas" do respectivo ano).

CVM: <https://www.gov.br/cvm>, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM" (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Patrimar Engenharia S.A.". Em seguida clicar em "Patrimar Engenharia S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Dados Econômico-Financeiros" e no campo "tipo" selecionar "Demonstrações Financeiras Anuais Completas", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DF que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

B3: <https://www.b3.com.br>, neste website acessar, na página inicial, na seção "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", posteriormente, clicar em "Ações" e, então, em "Empresas Listadas". Nesta página, digitar "Patrimar Engenharia S.A." no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Patrimar Engenharia S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP".

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

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 99 deste Prospecto.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 14.3 acima

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 101 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 103 deste Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 105 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

A Escritura de Emissão de Debêntures foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 107 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" CONSTANTE DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, 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, conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã,
 CEP 05511-900, São Paulo - SP
 At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo
 Tel.: (11) 3320-7474
 E-mail: atendimento@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.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, andares 29 e 30, Vila Nova Conceição,
 CEP 04543-907, São Paulo – SP
 At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
 Tel.: (11) 4871-4000
 E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
 Website: www.xpi.com.br

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 7º andar (parte), Itaim bibi,
 CEP 04538-132, São Paulo – SP
 At: Carlos Belinger
 Tel.: (11) 2767-6182
 E-mail: carlos.belinger@ubsbb.com
 Website: https://www.ubsbb.com

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

Assessor Jurídico dos Coordenadores

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi,
 CEP 04538-132, São Paulo – SP
 At.: Sr. Milton Pinatti
 Tel.: (11) 3702-7016
 E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br
 Website: www.ldr.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Getúlio Vargas nº 671, 12º andar, Savassi,
 CEP 30112-021, Belo Horizonte – MG
 At.: Gustavo Rugani
 Tel.: (31) 3194-1700
 Website: www.machadomeyer.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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022)

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.

Avenida do Contorno, 5800 Edifício Statement, 16º e 17º andares – Savassi,
 CEP 30110-042, Belo Horizonte – MG
 At.: Bruno Costa Oliveira
 Tel.: +55 (31) 3232-2100

(Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021)

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes LTDA.

Rua dos Inconfidentes, 911, 17º e 18º andares
 CEP 30140-128, Belo Horizonte – MG
 At.: Guilherme Campos e Silva

Tel.: (31)3269-150016.5. 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.

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, São Paulo – SP,
 CEP: 04534-004
 At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
 Tel.: (21) 3514-0000
 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br/af.assembleias@oliveiratrust.com.br/
 af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

Agente Liquidante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi,
 CEP 04534-004, São Paulo – SP

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

Escriturador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi,
 CEP 04534-004, São Paulo – SP

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*, digitar “CORP PATRIMAR IV” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no documento desejado)

Coordenadores

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Patrimar – OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 155ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” e, então, clicar no documento desejado).

UBS BB: <https://www.ubsbb.com>(neste website, acessar "Tools & Services", clicar em "Ofertas Públicas", na seção Ofertas Públicas, clicar em "Patrimar Engenharia S.A. – CRI 2024", e, então, clicar no documento desejado).

Fundos.Net (CVM e B3): www.gov.br/cvm (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 "Securizadora" "Virgo Companhia de Securitização", em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta , inserir o período de 01/10/2023 até a data da busca. Localizar o assunto: "Patrimar" e selecionar o "Download").

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 Securizadora 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 prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo VII a este Prospecto.

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

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

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.

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores.

Principais características da Devedora dos Direitos Creditórios

Os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta são integralmente concentrados na Devedora. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob a categoria A.

Visão geral – Descrição das atividades desenvolvidas pela Devedora

O objeto social da Devedora é: (a) a incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis, aluguel de bens móveis e imóveis; (b) a execução de obras de engenharia civil por empreitada ou administração; (c) a prestação de serviços de projetos e demais serviços de engenharia, (d) a prestação de serviços administrativos, e (e) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

Processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Para mais informações sobre os processos produtivos e os mercados de atuação da Devedora, vide item 1.4 do Formulário de Referência da Devedora.

Fatores macroeconômicos que exercem influência sobre a Devedora

A economia brasileira se caracteriza, nas últimas décadas, pela intervenção do governo brasileiro, que se utiliza de instrumentos econômicos, como as políticas monetárias e de crédito para influenciar os índices de inflação. Essas ações adotadas envolvem sobretudo as alterações da taxa de juros básica do Banco Central, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial e limitação às importações.

Para mais informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre a Devedora, vide item 2.2, item (c), do Formulário de Referência da Devedora.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação destes em sua receita líquida

A Devedora não possui concentração específica por produto e/ou serviço em sua receita operacional líquida.

A receita da Devedora deriva da atividade no segmento de incorporação imobiliária, sendo que esta atividade correspondeu a 100% da receita operacional líquida da Devedora no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Abaixo, segue tabela com a demonstração da participação de cada um destes em sua receita operacional líquida:

Em milhares de reais, exceto %s	CONSOLIDADO	
	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023	
		%
Receita bruta de venda de imóveis	1.409.200	104,0%
Receita de serviços	6.499	0,5%
Tributos sobre o faturamento	(26.248)	-1,9%
Vendas canceladas (Distritos)	(55.998)	-4,1%
Outros ⁽¹⁾	22.046	1,6%
Receita operacional líquida	1.355.499	100,0%

⁽¹⁾ Refere-se ao somatório das rubricas de PECLD, provisão (reversão) para distratos e AVP – Ajuste a valor presente.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Não aplicável, tendo em vista que não há pesquisas em andamento para o desenvolvimento de novos produtos e/ou serviços.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não houve contratos relevantes celebrados pela Devedora que não estejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

Outras Informações da Devedora

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR, DA DEVEDORA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO.

Sobre a Patrimar

Sobre a Patrimar

Uma das maiores incorporadoras do Brasil, com diversificação geográfica e de segmentos:

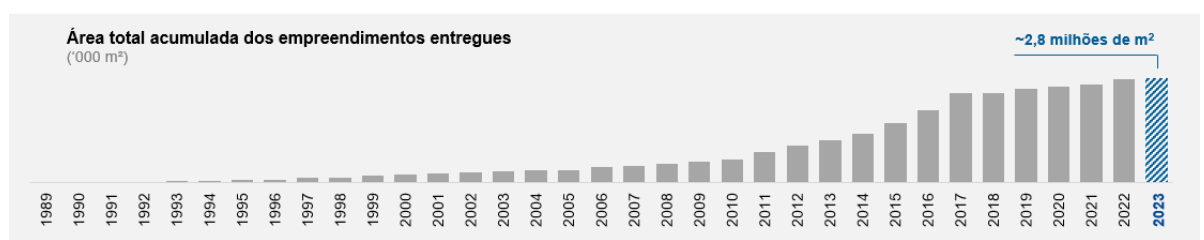
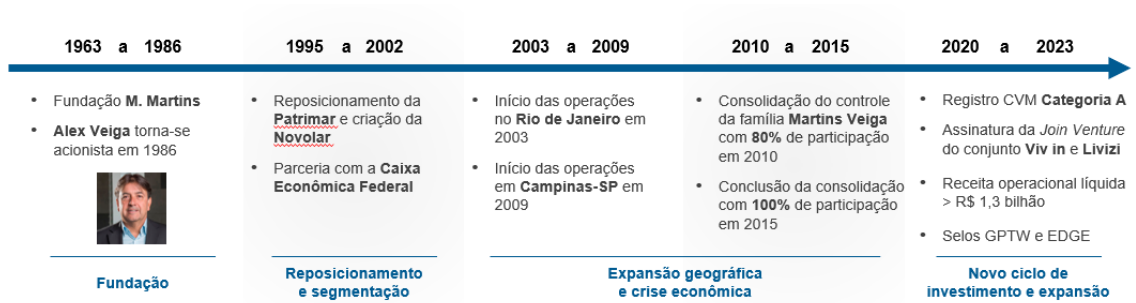


Fonte: Dados da Companhia

Linha do tempo do Grupo Patrimar

Linha do tempo do Grupo Patrimar

Track-Record na geração de valor por meio de diferentes ciclos:



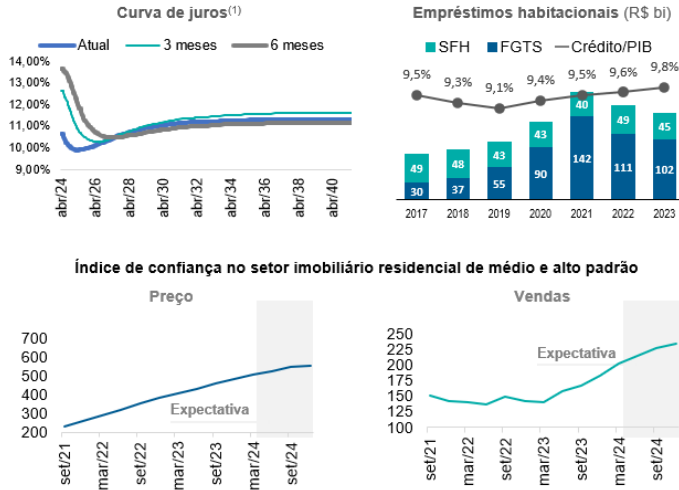
Fonte: Dados da Companhia

Mercado imobiliário

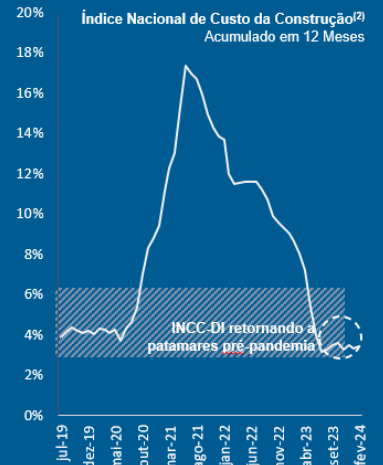
1 | Mercado imobiliário

Forte desempenho e indicadores favoráveis ilustrando o crescimento do mercado:

Expansão do crédito e cortes na taxa de juros aumentam a confiança no setor, gerando perspectivas positivas para a Patrimar



Redução e estabilização dos custos de construção



Fonte: Dados da Companhia, BM&F, Deloitte, ABRAINC e FGV.

Notas: (1) Data base 21/09/2023;

(2) Dados da FGV com data base 11/09/2023 – INCC-DI.

Atuação Regional de Liderança

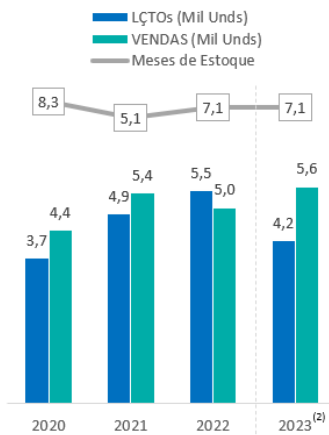
1 | Atuação regional de liderança

Regiões foco de alta relevância, apresentando forte crescimento e indicadores saudáveis:

Minas Gerais ⁽¹⁾

Minas Gerais segue mostrando crescimento e absorção

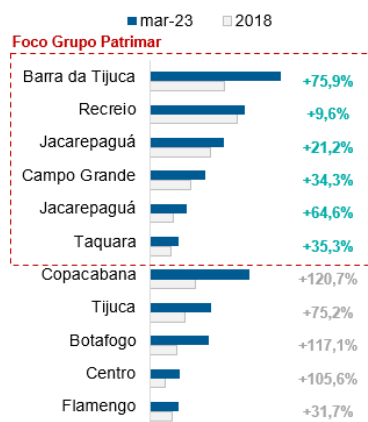
Unidades residenciais vendidas



Rio de Janeiro ⁽³⁾

Mercado da cidade do Rio de Janeiro aquecido e valorizado

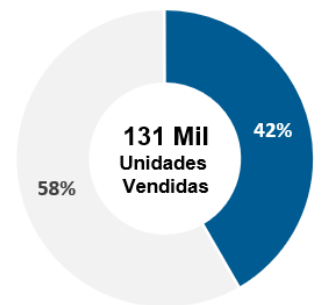
Unidades residenciais vendidas



Interior de São Paulo ⁽⁴⁾

Interior de São Paulo representando +de 40% das vendas do Estado de São Paulo

■ CAPITAL ■ INTERIOR (31 Cidades)



Interior Paulista representa 53% do estado em relação ao potencial de consumo

Fontes: (1) Sinduscon-MG | (2) Números até maio/23 anualizados e sazonalmente ajustados pelo histórico dos três últimos anos.

(2) SECOVI RIO;

(3) SECOVI SP e APJ

Excelência operacional em técnicas construtivas

2 | Excelência operacional em técnicas construtivas

Experiência comprovada em diversos métodos de construção, aumentando a versatilidade e rentabilidade para diferentes produtos:



Avenaria	Estruturas de concreto modularizadas
  <p>Benefícios vs. concreto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mais flexibilidade • <i>Layout</i> personalizado • <i>Design</i> sofisticado • Eficiência no controle da construção • Técnica de construção simplificada 	 <p>Benefícios vs. alvenaria</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estruturas modularizadas • Padronização do processo construtivo • Maior escala produtiva • Menor necessidade de mão de obra
<p>Gestão de custos Histórico de obras dentro do prazo e orçamento</p> <hr/> <p>Controle de riscos de operação Alto crescimento das operações combinado com gestão centralizada e equipes de execução independentes</p> <hr/> <p>Capacidade de execução Histórico de execução em até 20 canteiros simultaneamente com capacidade de expandir a produção</p>	






Fonte: Dados da Companhia

Solução *One-Stop-Shop*

3 | Solução *One-Stop-Shop*

Plataforma completa para desenvolvimentos imobiliários com flexibilidade para operar em diferentes segmentos:



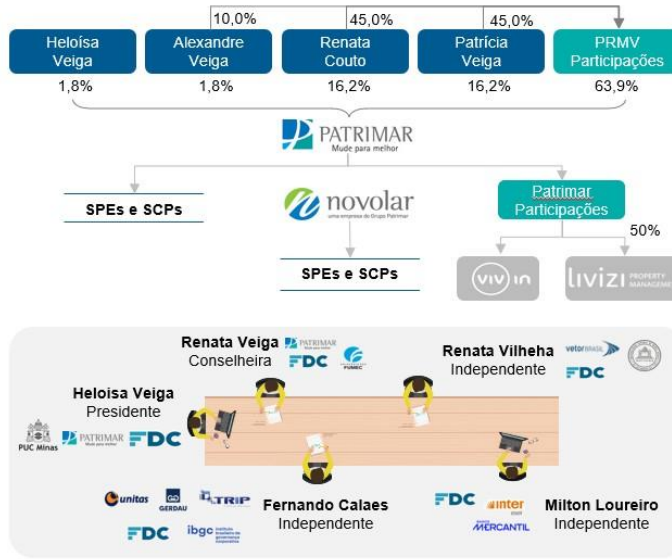
<p>Desenvolvimento</p>  <p>Planejamento e Gestão de Custos</p> <hr/> <p>Construção</p>  <p>Desenvolvimento do Projeto Entrega Dentro do Prazo</p> <hr/> <p>House Própria</p>  <p>Equipe Interna de Vendas</p>	<p style="text-align: center;"> PATRIMAR Mude para melhor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projetos exclusivos e inovadores • Personalização para clientes • Localizações atrativas • Materiais tecnológicos <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Estrutura convencional de concreto armado • Parede seca • Fachadas de granito aerado • Fachadas "unitizadas" <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Mídias tradicionais e inovadoras (<i>online</i> e <i>offline</i>) • Serviços customizados 	<p style="text-align: center;"> novolar uma empresa do Grupo Patrimar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Produção escalável • Controle de custos e preços acessíveis • Localizações estratégicas • Redução no tempo de entrega <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Paredes de concreto moldadas <i>in loco</i> usando formas de alumínio convencionais e formas trepantes • Alvenaria estrutural com lajes içadas pré-fabricadas <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Foco em mídias sociais (Google, Facebook e Instagram) e tecnologia • Condições de pagamento facilitadas
<p>Companhia com oferta de empreendimentos referência no mercado e com qualidade para todos os ciclos de vida do cliente</p>		

Fonte: Dados da Companhia

Governança corporativa

4 | Governança corporativa

Investimentos em pessoas e gestão para potencializar a geração de valor:



11 Fontes: Dados da CIA.

Equipe de gestão com track-record na indústria e no Grupo

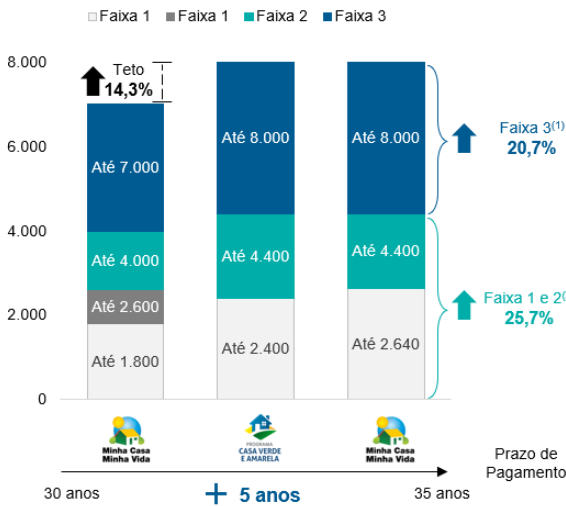
	Anos de experiência	Anos de Patrimar
Alex Veiga CEO	41	41
Felipe Enck CFO e RI	14	3
Lucas Couto Comercial e Mkt.	14	14
Alexandre Lara Engenharia	30	11
Ronaldo Leitão Obras Patrimar	33	31
Farley Ornelas Obras Novolar	16	10
Renata Veiga Produto	13	13
Dennyson Porto Desenv. Imobiliário	29	1
Paulo Araujo Regional RJ	18	1
Patrícia Veiga Inovação e ESG	10	10
Silvano Aragão Desenv. Humano	25	4
Carlos Bianconi Regional SP	37	1

Programas do Governo

5 | Programas do governo

Programas habitacionais evoluem em diferentes governos e facilitam acesso a crédito e moradia:

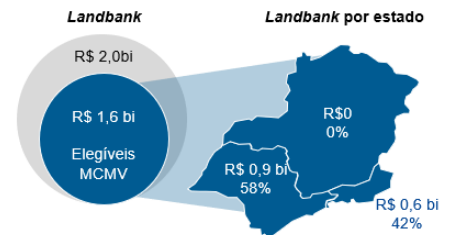
Evolução dos Programas de Governo (R\$ / m²)



Mudanças positivas no Minha Casa Minha Vida 2023

- Aumento do **subsídio máximo** para R\$55 mil (aumento de ~16%)
- Elevação do preço máximo das moradias** em todas as faixas, alcançando R\$350 mil (Faixa 3)
- Redução das **taxas de financiamento** e **aumento dos prazos** para até 420 meses
- Redução da carga tributária** devido ao regime especial, resultando em **margens mais elevadas** (para a Faixa 1)

Participação Potencial



Fonte: Dados da Companhia e Caixa Econômica Federal (CEF).

Notas: (1) Produção Financiada;

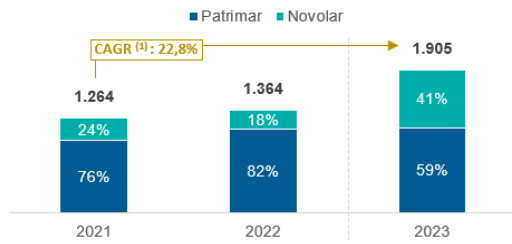
(2) Produção Subsidiada.

Destaques operacionais

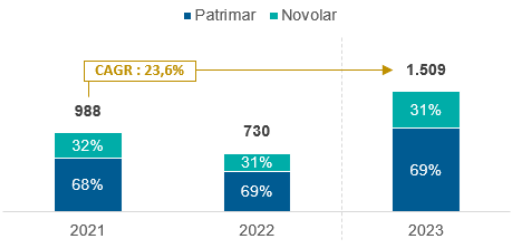
6 | Destaques operacionais



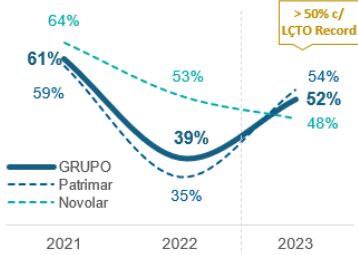
Lançamentos (R\$ milhões)



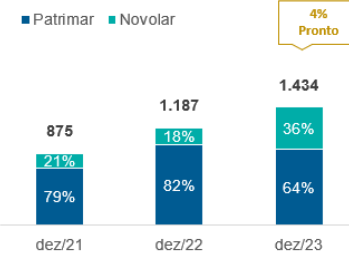
Vendas líquidas (R\$ milhões)



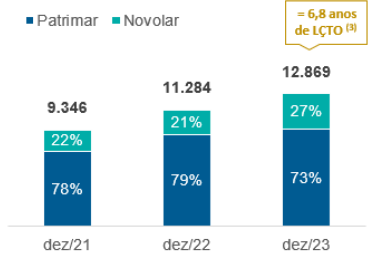
Venda sobre Oferta ⁽²⁾ – VSO (%)



Estoque (R\$ milhões e Meses de Estoque)



Landbank – VGV (R\$ milhões)



Fonte: Dados da Companhia.

Notas: (1) CAGR, traduzido do Inglês para Crescimento Anual Composto, é calculado pela divisão entre o primeiro e o último valor da série elevado pelo número de períodos da mesma menos um.

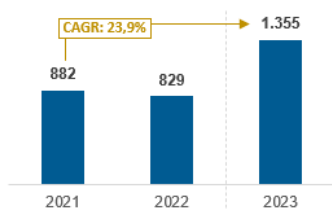
(2) Estoque de abertura mais lançamentos; (3) Calculado por Landbank dividido por Lançamentos.

Destaques financeiros

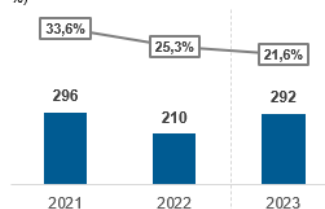
6 | Destaques financeiros



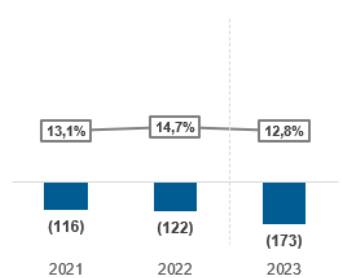
Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



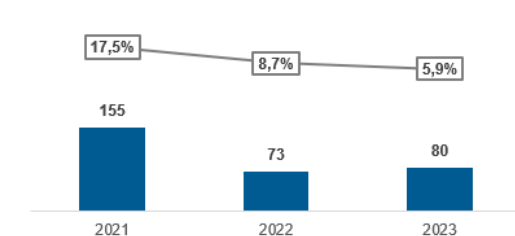
Lucro Bruto e Margem Bruta ⁽¹⁾ (R\$ milhões | %)



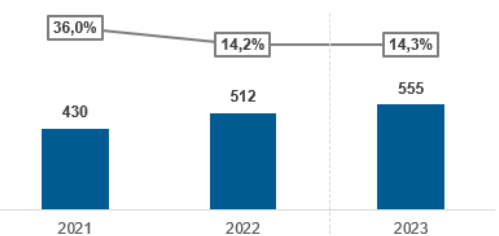
Despesas ⁽⁶⁾ e Despesas/ ROL ⁽²⁾ (R\$ milhões | %)



Lucro Líquido e Margem Líquida ⁽³⁾ (R\$ milhões | %)



Patrimônio Líquido Médio ⁽⁴⁾ e ROE ⁽⁵⁾ (R\$ milhões | %)



Fonte: Dados da Companhia

Notas: as datas indicadas nos gráficos como: 2021, 2022, 2023 se referem a: exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, respectivamente.

(1) A margem bruta é calculada pela divisão do lucro bruto dividido pela receita operacional líquida nos exercícios indicados;

(2) A Despesa/ROL é calculada pela divisão das Despesas Totais (correspondente ao somatório das Despesas Gerais e Administrativas, Despesas com Vendas e Outras Despesas (Receitas) Operacionais Líquidas) pela Receita Operacional Líquida (ROL), para fins do cálculo do percentual de Despesas/ROL, foi considerado o valor absoluto das despesas, ou seja, o sinal negativo foi desconsiderado;

(3) A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido pela receita operacional líquida nos exercícios indicados;

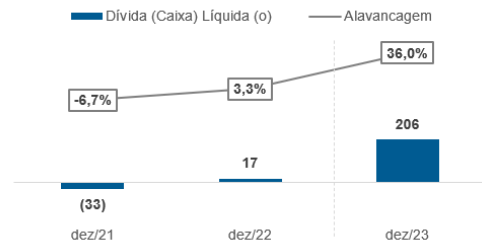
- (4) O Patrimônio Líquido Médio corresponde à média simples entre o patrimônio líquido inicial e o patrimônio líquido final em cada período indicado, conforme reconciliação apresentada no item 11.5 deste Prospecto;
- (5) O retorno sobre o patrimônio líquido, do inglês Return on Equity - ROE, não é uma medida de desempenho operacional, lucratividade ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O ROE tem a finalidade de medir a rentabilidade de uma empresa ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. O ROE é calculado através da divisão entre o lucro líquido do período/exercício pelo patrimônio líquido médio da Devedora. A Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão a mesma definição de ROE adotada pela Devedora. Nesse sentido, o ROE divulgado pela Devedora pode não ser comparável ao ROE divulgado por outras sociedades. Para maiores informações vide reconciliação do ROE apresentada no item 11.5 deste Prospecto;
- (6) Considera as Despesas Gerais e Administrativas, Com Vendas e Outras Despesas (Receitas) Operacionais, líquidas.

Destaques financeiros

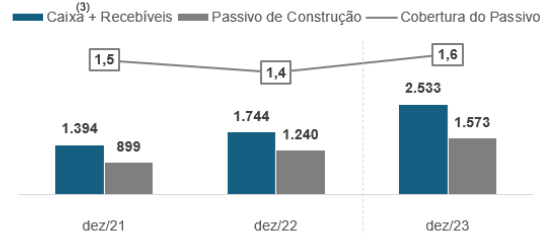
6 | Destaques financeiros



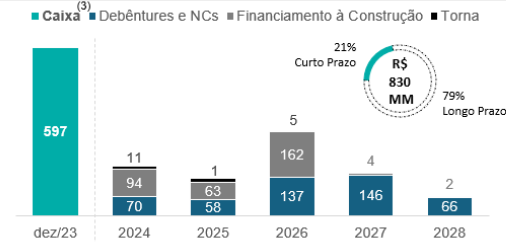
Dívida (Caixa) Líquida (o) ⁽¹⁾ e Alavancagem ⁽²⁾ (R\$ milhões | %)



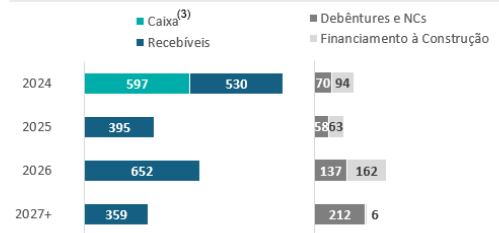
Cobertura do Passivo de Construção (R\$ milhões)



Cronograma de Amortização da Dívida e Torna ⁽⁴⁾ (R\$ milhões)



Caixa e Recebíveis vs Dívida (R\$ milhões)



Fonte: Dados da Companhia

Notas: as datas indicadas nos gráficos como: dez/21, dez/22, dez/23 se referem a 31 de dezembro de 2021, 2022, 2023, respectivamente;

- (1) A Dívida Líquida / (Caixa Líquido) não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definida pelo BR GAAP e não possui significado padrão. A Dívida líquida / (Caixa Líquido) corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Para maiores informações ver a reconciliação da Dívida Líquida/(Caixa Líquido) no item 12.5. Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora neste Prospecto;
- (2) O índice de Alavancagem não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definida pelo BR GAAP e não possui significado padrão. O índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida líquida / (Caixa Líquido) pelo patrimônio líquido em cada período indicado. Para maiores informações ver a reconciliação do índice de alavancagem no item 12.5. Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora neste Prospecto;
- (3) Refere-se ao somatório das rubricas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários da Devedora em 31 de dezembro de 2023;
- (4) Não inclui capitalização de juros e custos de captação.

Novos Negócios

7 | Novos Negócios



Avançamos na operacionalização de nosso novo negócio *multifamily* com nossas novas empresas Viv In (desenvolvedora e proprietária de empreendimentos residenciais) e Livizi (gestora dos empreendimentos), formadas através da *joint venture* com a Performance Empreendimentos Imobiliários no início de 2023.



Fonte: Dados da Companhia

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSÃO

Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, consideradas conjuntamente todas as séries. A convocação deve ser realizada pela Emissora ou, se dirigida à Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, a Emissora deverá convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI às expensas dos requerentes.

Convocação: Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização.

Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, “b”, do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, sendo certo que para Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, poderá ocorrer uma única convocação para a primeira e segunda convocação.

Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI será instalada com qualquer número de CRI em Circulação, exceto se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável.

Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral de Titulares de CRI na forma do §2º do artigo 29 e §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

Presença dos representantes legais da Emissora: Adicionalmente às demais disposições previstas nesta seção, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, nos Documentos da Operação e/ou se alguma regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior, todas as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação presentes que representem a maioria de CRI em Circulação.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações feitas pela Emissora em relação: **(i)** aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(ii)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(iii)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(iv)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(v)** aos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(vi)** alteração das disposições relativas à Amortização Total Obrigatória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI; **(vii)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplimento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); **(viii)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(a)** Valor Nominal Unitário, **(b)** Amortização Total Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, **(c)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, **(d)** Data de Vencimento, ou **(e)** Encargos Moratórios, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

Eventual solicitação de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) feita pela Emissora em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado serão aprovados, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, observada a presença de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Quando o assunto deliberado for comum a todas as Séries em conjunto, a Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série.

Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Titulares de CRI da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia Geral de Titular de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titular de CRI prevista no Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

Dispensa de Assembleia Geral dos Titulares de CRI para alteração do Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar, de forma unilateral, o resgate total obrigatório dos CRI da respectiva série, na ocorrência do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ("**Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI**").

Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir de 20 de outubro de 2026.

O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures será o Valor de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures e o valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado Total Facultativo será aquele previsto na Cláusula 11.1.1 do Termo de Securitização. A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 17 do Termo de Securitização, informando: (i) o valor estimado a ser pago aos Titulares de CRI; e (ii) a data efetiva para o Resgate Obrigatório Total dos CRI e pagamento dos CRI.

O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Obrigatório Total dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Obrigatório Total dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Obrigatório Total dos CRI.

Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir de 20 de outubro de 2026 (inclusive), em uma ou mais vezes, limitada 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário no caso das Debêntures.

Os recursos decorrentes de cada Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento pela Devedora do valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será equivalente ao Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 11.3.1 do Termo de Securitização.

A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 17 abaixo, informando: (i) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; (ii) o valor estimado do prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que a Securitizadora criará o evento diretamente no sistema da B3.