

Jornal O DIA SP

***-a continuação**

advocáticos razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Debenturista. **(b)** Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) o consequente resgate antecipado dos CRI. **(vi)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização observado, entretanto, que quaisquer despesas não especificamente previstas nesta Cláusula 10.1 acima de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, exceto as despesas realizadas para assegurar os interesses dos Investidores, e exceto caso esteja em curso algum inadimplemento; **(vii)** honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado; **(viii)** emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos à CCI, aos CRI e à Oferta; **(ix)** custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Emissora; **(x)** despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leilões e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Emissora; **(xi)** despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, Juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; **(xii)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; **(xiii)** remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, conforme detalhado no Anexo VI, por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. Estas despesas serão pagas até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CLSL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas aliquotas vigentes na data de cada pagamento. **10.2** A Securitizadora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), em montante total de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), para arcar com as despesas previstas na cláusula 10.1. **10.2.1** Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante a retenção de recursos, na forma prevista na cláusula 10.1 acima; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") referente ao Fundo de Despesas. **10.2.2** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Emissora neste sentido, a Emissora deverá recompor o Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação. **10.3** Será constituído e mantido, durante toda a vigência das Debêntures, um fundo de reserva, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Emissora assumidas nos Documentos da Operação, durante a vigência dos CRI, no montante inicial de R\$ 2.045.517,00 (dois milhões, quarenta e cinco mil, quinhentos e dezessete reais) ("Fundo de Reserva"). **10.3.1** O Fundo de Reserva será constituído, inicialmente, mediante retenção de recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI. Até a liquidação integral dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder, no mínimo, ao valor correspondente a 3 (três) parcelas devidas aos Titulares dos CRI integralizados, de forma que, na ocasião de cada integralização subsequente, será retido o valor correspondente para que o Fundo de Reserva corresponda a este mesmo valor ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"). **10.3.2** Caso, em qualquer momento, os recursos do Fundo de Reserva sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, fica a Emissora responsável por transferir à Conta Centralizadora o montante necessário para recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Emitente à Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento da referida notificação. **10.3.3** Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. **10.3.4** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Emissora a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Securitizadora. **10.4** Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou (ii) que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 10.3 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldaadas na forma desta Cláusula 10.2 serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização. **10.5** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor inadimplido, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) do valor inadimplido; e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento. **10.6** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarão exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. **10.7** As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Emissora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias. **10.8** Considerando que a responsabilidade da emissora dos CRI se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja

insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 10.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles. **10.9** O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call* e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. **11. Classificação de Risco: 11.1** A Emissora contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI no âmbito da emissão, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Riscos deverá atribuir no mínimo o *rating* preliminar "A" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender a Resolução CVM 60, ou regulamentação vigente da CVM. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. **11.2** O Debenturista neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, o relatório de classificação de risco da Agência de Classificação de Risco atualizado, bem como se obriga a dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu *website*. **12. Comunicações: 12.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio. **I. para a Emissora: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.** - Alameda Santos, 700, 5ª andar - CEP: 01418-002, São Paulo/SP - At.: Thaís Nogueira Alonso | Departamento de Mercado de Capitais e RI - Telefone: (11) 4810-0500 | (11) 4810-0582 - *E-mail*: thaís.alonso@mitrerealty.com.br | ri@mitrerealty.com.br. **II. para o Debenturista: Virgo Companhia de Securitização** - Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã - CEP 05.501-900 - São Paulo, SP - At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo - Telefone: + 55 (11) 3320-7474 - *E-mail*: atendimento@virgo.inc. **12.2** As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima; ou (ii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio de um *ticket* de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abriu uma nova solicitação. **12.3** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão considerada válida se realizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.2 acima. **13.3** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. **13.4** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.1 acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão. **13.5** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes. **13.6** Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros *direta* ou *indiretamente* envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, conforme decisão judicial transitada em julgado. **13.7** As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão não serão passíveis de compensação. **13.8** Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão. **13.8.1** A Emissora obriga-se a manter inden e a indenizar a Debenturista ("Partes Indenizáveis"), contra quaisquer demandas, obrigações, perdas, danos diretos (excluídos lucros cessantes ou danos à imagem) apurados judicialmente, conforme determinado por sentença condenatória transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente, sofridos pelas Partes Indenizáveis originados ou relacionados a: (i) falacidade contida nas declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão; (ii) ação ou omissão da Emissora relacionada à Oferta, conforme aplicável; (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Emissora, pelo Ministério Público, pelos titulares dos CRI e/ou terceiros com o fim de discutir a Escritura de Emissão; ou (iv) comprovada violação da Legislação Socioambiental pela Debenturistas, inclusive requerendo a exclusão das Partes Indenizáveis do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcaando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses das Partes Indenizáveis, incluindo honorários advocatícios razoáveis de eventual patrono das Partes Indenizáveis para defesa de seus direitos. **13.9** As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de qualquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro. **13.10** As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade. **13.11** A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos. **13.12** A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a divulgar todos os dados e informações das Debêntures, incluindo a cópia das demonstrações financeiras e declaração anual de imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado. **13.13** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência. **14. Lei de Regência e Foro: 14.1** Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil. **14.2** Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão. Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram esta Escritura de Emissão de forma eletrônica, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil, São Paulo, 09 de dezembro de 2024. **Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.** - Nome: Fabrício Mitre - Nome: Rodrigo Coelho Cagali. **Virgo Companhia de Securitização** - Nome: Talita Medeiros Pita Crestana; Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer. **JUCESP DEBENTURE** nº ED006296-0/000 em 13/12/2024. Marina Centurion Dardani - Secretária Geral em Exercício.



Jornal O DIA SP

da contingência que a Companhia possui, nenhum registro contábil foi efetuado, bem como nenhum depósito judicial foi constituído para nenhuma das contingências. Os montantes estimados são demonstrados a seguir:

	2023	2022
Contingência Trabalhista	1.600	
Contingência cível	428	
Total	2.028	

16. Patrimônio líquido - a) Capital social: O capital social está representado pelo montante de R\$ 3.995 dividido em (três milhões, novecentos e noventa e cinco e cinco e noventa e sete mil) ações ordinárias, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas:

	2023	2022		
Sócio	%	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações
WT Participações Ltda.	99,99%	3.995.005	99,99%	3.995.005
Walter Torre Junior	0,01%	1	0,01%	1
Total	100%	3.995.007	100%	3.995.007

b) Prejuízos acumulados: O prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 representado pelo montante de R\$ 1.617 (2022 - lucro R\$ 54.333). O estatuto social rege que dos resultados apurados serão, inicialmente, deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão de imposto de renda e para a contribuição Social sobre o Lucro, sendo que o lucro remanescente terá a seguinte destinação: i) 5% para a constituição da Reserva Legal, que não excederá 20% do capital social; e ii) Uma parcela será destinada ao pagamento de dividendo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 1% do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista no Artigo 202 da Lei 6.404/76, o saldo que se verificar, depois das deduções acima, será distribuído aos acionistas na forma de dividendos.

17. Receita líquida: Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Receita de serviços (I)	4.863	63.493
Receita de incorporação e venda de imóveis	175.249	363.374
Ajuste a valor presente	68	(5.626)
Receita de unidades permutadas	30.237	75.048
Receita bruta	210.517	496.295
Impostos sobre a receita	(3.763)	(8.847)
Receita líquida	206.754	487.448

(I) Em dezembro de 2022, foi faturado o montante (R\$ 6.182 - 2022) referente contrato de prestação de serviços firma com o Carrefour para execução de serviços adicionais ao contrato de permuta, conforme Nota Explicativa nº 1, conforme previsto em contrato, parte dos serviços foram faturados diretamente para o cliente, o valor corresponde ao montante (R\$ 48.572 - 2022) divulgados nesta demonstração financeira na rubrica de receitas de serviço, na mesma data e Companhia também firmou contrato de prestação de serviços adicionais ao contrato de venda das unidades imobiliárias da Torre Mistá, com o cliente JFL, dos serviços prestados foram faturados o montante de R\$ 1.164 (R\$3.343 - 2022), o montante envolvido corresponde a R\$ 3.699 (R\$ 7.402 - 2022), também registrados nestas demonstrações financeiras na rubrica de receita de serviços.

18. Custo operacional: Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Custo apropriado de unidades vendidas	(109.601)	(248.821)
Custo sobre juros capitalizados unidades vendidas	(8.014)	(11.182)
Provisão para garantia de obra unidades vendidas	(395)	(899)
Subtotal - custo unidades vendidas	(118.010)	(260.892)
Custo apropriado de unidades permutadas	(49.131)	(85.155)
Custo sobre juros capitalizados unidades permutadas	(10.579)	(10.150)
Provisão para garantia de obra unidades permutadas	(174)	(275)
Subtotal - custo unidades permutadas	(59.884)	(95.580)
Custo serviço de empreitada e edificação (I)	(4.807)	(63.963)
Total custos imobiliários	(182.701)	(420.435)

(I) Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

(f) O montante de R\$ 3.699 (2022 - R\$ 7.402) trata-se de custos sobre faturamento direto dos serviços prestados de acordo com o contrato com o JFL e (2022 - R\$ 46.572) trata-se de custos sobre faturamento direto dos serviços prestados de acordo com o contrato com o Carrefour.

19. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar: Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.614.203	1.513.581
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.002.042)	(796.456)
Receita a apropriar com venda de imóveis	612.161	717.125
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.461.938	1.442.261
Custos incorridos apropriados	(936.557)	(769.843)
Compromissos com custos orçados a apropriar	525.381	672.418
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	86.780	64.707

b) Custos incorridos e a incorrer das unidades em estoque

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Custo incorrido das unidades em estoque (I)	11.111	8.285
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	5.933	8.453
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	17.044	16.738

(I) Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

20. Despesas administrativas: As despesas administrativas estão representadas da seguinte forma:

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Juros e multa	(1.039)	(1.422)
Serviços prestados terceiros	(1.602)	(2.612)
Outras	(293)	(442)
Total	(2.934)	(4.476)

21. Outras despesas e receitas operacionais

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Provisão de perda	(15.115)	(442)
Provisão/reversão de PRV	(42)	(885)
Constituição/reversão contingência trabalhista	(122)	(122)
Despesas com processos judiciais cíveis e trabalhistas	(483)	(885)
Total	(16.762)	(1.476)

22. Resultado financeiro: As despesas financeiras estão representadas da seguinte forma:

	2023	2022
Descrição	2023	2022
Juros e multa	(3.107)	(831)
IOF	(168)	(185)
Outras despesas financeiras	(1.214)	(485)
Total de despesas financeiras	(4.489)	(1.461)

23. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos - a) Gerenciamento de risco financeiro: A administração da Companhia adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que en-

volvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real: **Risco de mercado:** Risco de mercado é o risco que altera os preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros, e custos de construção. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. **Risco de liquidez:** Risco de liquidez é o risco da Companhia, encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração, que desenvolve padrões para administrar os riscos. **b) Análise de sensibilidade:** A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela taxa de juros (Selic e IPCA). Com base no relatório FOCUS de 21 de março 2023 foi estratificada a projeção do indexador Selic e IPCA para o ano de 2024, e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos

	Saldo líquido		Cenário favorável		Cenário desfavorável	
	Variação de 50%	Variação de 25%	Variação de 50%	Variação de 25%	Variação de 50%	Variação de 25%
Ativos e passivos líquidos	415.706	10.036	264.319	141.351	101.322	107.992
Ativos	415.706	10.036	264.319	141.351	101.322	107.992
Passivos	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Total	415.706	10.036	264.319	141.351	101.322	107.992

panhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apro-

riada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; e • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 19 de abril de 2024.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. - CRC 2SP-025.583/0-1.

Thiago Brugatto - Contador - CRC 1SP-234.100/0-4.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

panhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apro-

riada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; e • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 19 de abril de 2024.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. - CRC 2SP-025.583/0-1.

Thiago Brugatto - Contador - CRC 1SP-234.100/0-4.

Renato Muscari Lobo
Presidente

Carolina Teixeira de Freitas
Contadora - CRC 1SP257.066/0-1

Importância segura

Seguradora

Modalidade

Vigência

28/11/2022 a 01/04/2023

25.000

118.247

30/06/2023

57.945

15.000

115.891

767.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

15.000

25.000

10.000

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/3218-F3BC-BEB5-D871> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 3218-F3BC-BEB5-D871



Hash do Documento

716E19B8FDE0B14C98D4A44E55BE7B81A2AECBB7C237B1312F338A228B3EF0BA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/12/2024 é(são) :

- JORNAL O DIA SP (Signatário - ODIASP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA) - 39.732.792/0001-24 em 20/12/2024 00:03 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - O DIA DE SP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA - 39.732.792/0001-24

