# TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 54ª (QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

# 

# VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Companhia Aberta – CVM nº 02081-8 CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

# LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

# 

**NATURA COSMÉTICOS S.A.,   
Companhia Aberta – CVM nº 01955-0  
CNPJ/ME nº 71.673.990/0001-77**

# TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 54ª (QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NATURA COSMÉTICOS S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

1. **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social(“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”); e

como agente fiduciário dos CRI:

1. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI são denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”.

**RESOLVEM** celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 3 (três), da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, de acordo com o artigo 18 e seguintes da Lei 14.430, a Instrução CVM 476, a Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES
   1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento: **[Nota Lefosse: Cláusula de Definições a ser atualizada oportunamente.]**

“**Agência de Classificação de Risco**”: significa a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda, que realizará a classificação de risco dos CRI;

“**Agente de Liquidação**”: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;

“**Agente Fiduciário dos CRI**”: tem o significado atribuído no item (2) do preâmbulo acima;

“**ANBIMA**”: significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“**Assembleia de Titulares dos CRI**” ou “**Assembleia Geral**”: significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

“**Auditor Independente do Patrimônio Separado**”: a BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79

“**Autoridade**”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (“Pessoa”): (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil;

“**BACEN**”: significa o Banco Central do Brasil;

“**Boletins de Subscrição**”: significam os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

“**B3**”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

“**CCI**”: significa, em conjunto, a CCI CDI, CCI IPCA I e a CCI IPCA II;

“**CCI CDI**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários CDI;

“**CCI IPCA I**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA I;

“**CCI IPCA II**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA II;

“**CETIP21**”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;

“**Circular 1.832**”: significa a Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;

“**CMN**”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“**CNPJ/ME**”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“**Código ANBIMA**”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

“**Código de Processo Civil**”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“**COFINS**”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora no Banco Itaú Unibanco S.A., conta nº 40248-0 e agência nº 3100-5, aberta e usada exclusivamente para a emissão dos CRI, e que será submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado instituído no âmbito deste Termo de Securitização, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos pela Devedora à Securitizadora no âmbito das Debêntures;

“**Contador do Patrimônio Separado**”: a LINK – CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

“**Contrato de Distribuição**”: significa o “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia Securitizadora*”, a ser celebrado entre os Coordenadores, a Emissora, a Devedora e a Garantidora;

“**Contratos de Locação**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.7 abaixo;

“**Controladas Relevantes**”: significa a Avon Products Inc, nesta data controlada pela Garantidora, e qualquer sociedade constituída no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida (conforme abaixo definido);

“**Coordenador Líder**”: significa a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição dos CRI;

“**Coordenadores**”: significam, em conjunto, instituições financeiras que participarão da oferta de emissão dos CRI;

“**Créditos do Patrimônio Separado**”: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado dos CRI; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão;

“**Créditos Imobiliários**”: significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários CDI, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II;

“**Créditos Imobiliários CDI**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures CDI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures CDI (conforme definida abaixo) incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definida abaixo) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI CDI e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Créditos Imobiliários IPCA I**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA I (conforme definida abaixo) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I (conforme definida abaixo), a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração Debêntures IPCA I imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI IPCA I e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Créditos Imobiliários IPCA II**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA II incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI IPCA II e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**CRI**”: significam, em conjunto, os CRI CDI, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II, que serão emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização;

“**CRI CDI**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 54ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI IPCA I**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 54ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI IPCA II**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 54ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI** **em Circulação**”: para fins de determinação de quórum em assembleias gerais de Titulares dos CRI ou de Titulares dos CRI CDI ou de Titulares dos CRI IPCA I ou de Titulares dos CRI IPCA II, conforme o caso, significa a totalidade dos CRI ou CRI CDI e/ou CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, conforme o caso, em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles que a Securitizadora e/ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e (ii) os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto no Termo de Securitização;

“**CSLL**”: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“**CVM**”: significa a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);

“**Data de Emissão das Debêntures**”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Emissão dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula [•] abaixo;

“**Data de Integralização das Debêntures**”: significa cada uma das datas de subscrição e integralização das Debêntures, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Integralização**”: significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures CDI, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.4.1 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures**”: significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Debêntures CDI; a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I; e Data de Vencimento das Debêntures IPCA II;

“**Data de Vencimento das Debêntures** **CDI**”: significa o dia 14 de setembro de 2027, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Vencimento das Debêntures IPCA I**”: significa o dia 14 de setembro de 2029, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Vencimento das Debêntures IPCA II**”: significa o dia 14 de setembro de 2032, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Vencimento dos CRI**”: significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI CDI; a Data de Vencimento dos CRI IPCA I; e Data de Vencimento dos CRI s IPCA II;

“**Data de Vencimento dos CRI CDI**”: significa o dia 14 de setembro de 2027;

“**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**”: significa o dia 14 de setembro de 2029;

“**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**”: significa o dia 14 de setembro de 2032;

“**Debêntures CDI**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures CDI emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

“**Debêntures IPCA I**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) série, para colocação privada da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA I emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

“**Debêntures IPCA II**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) série, para colocação privada da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA II emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

“**Debêntures**”: significam as Debêntures CDI, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto;

“**Debenturista**”: significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência dos CRI, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

“**Decreto 6.306**”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“**Decreto 8.426**”: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“**Despesas**”: significam as despesas previstas na Cláusula 15.1 abaixo;

“**Devedora**”: significa a **NATURA COSMÉTICOS S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alexandre Colares, n° 1.188, bairro Parque Anhanguera, CEP 05106-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 71.673.990/0001-77, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.143.183;

“**Dia Útil**”: significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo ou feriado declarado nacional;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.9(iii) abaixo;

“**Documentos da Operação**”: significam, em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** os Boletins de Subscrição dos CRI; e **(vi)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

“**Efeito Adverso Relevante**”: significa qualquer evento que cause um impacto negativo relevante nas condições econômico-financeiras da Devedora ou da Garantidora e que afete a capacidade de cumprirem com as obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; **[Nota Lefosse: Sob validação dos Coordenadores.]**

“**Emissão**”: significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 54ª (Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 3 (três) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”: tem o significado previsto no item (1) do preâmbulo acima;

“**Encargos Moratórios das Debêntures**”: significam, em relação às Debêntures e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, à respectiva a Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** 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; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento);

“**Encargos Moratórios dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xxii) abaixo;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: significa o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, em até 3 (três) Séries, da 12ª (décima segunda) Emissão da Natura Cosméticos S.A.*”, celebrado em [•] de [•] de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e a Garantidora, na qualidade de fiadora;

“**Escritura de Emissão de CCI**”: significa o [“*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural]*” celebrado em [•] de [•] de 2022 entre a Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

“**Escriturador**”: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, que será o responsável pela escrituração dos CRI;

“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”: tem o significado previsto na Cláusula 13.1 abaixo;

“**Fundo de Despesas**”: tem o significado atribuído na Cláusula 15.6 abaixo;

"**Evento de Vencimento Antecipado**”: tem o significado previsto na Cláusula [•] abaixo;

“**Fiança**”: as Debêntures são garantidas, em caráter irrevogável e irretratável, por fiança outorgada pela Garantidora;

“**Garantidora**”: significa a **NATURA &CO HOLDING S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alexandre Colares, n° 1.188, sala A17, bloco A, Parque Anhanguera, CEP 05106-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 32.785.497/0001-97;

“**Imóveis Destinação**”: tem o significado previsto na Cláusula [•] abaixo;

“**Imóveis Lastro**”: tem o significado previsto na Cláusula [•] abaixo;

“**Imóveis Reembolso**”: tem o significado previsto na Cláusula [•] abaixo;

“**Instituição Custodiante**”: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

“**Instrução CVM 476**”: significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;

“**Instrução RFB 1.585**”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

“**Investidores Qualificados**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2(i) abaixo;

“**Investidores Profissionais**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2(i) abaixo;

“**IOF**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

“**IOF/Câmbio**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“**IOF/Títulos**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**IRPJ**”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

“**IRRF**”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

“**ISS**”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“**ITR**”: significam as informações trimestrais consolidadas da Devedora com revisão de auditor independente, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Devedora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

“**JUCESP**”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Leis Anticorrupção**”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro vigentes nas jurisdições em que a Devedora ou a Garantidora tenham sede, contra prática de corrupção, lavagem de dinheiro ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Convenção Interamericana contra a Corrupção, de 29 de março de 1996, promulgada pelo Decreto n° 4.410, de 07 de outubro de 2012, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, as Leis n° 12.529, de 30 de novembro de 2011, n° 9.613, de 3 de março de 1998 e n° 12.846, de 1 de agosto de 2013, conforme alteradas, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, o *UK Bribery Act* 2010 e OECD *Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, na forma dos dispositivos aplicáveis; **[Nota Lefosse: A ser ajustado conforme definição na Escritura.]**

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**Legislação Socioambiental**”: significa a legislação ambiental, 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;

“**Lei 8.981**”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.065**”: significa a Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 10.931**”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.033**”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 14.430**”: significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

“**Medida Provisória 2.158-35**”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“**Norma**”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;

“**Oferta**”: significa a presente distribuição pública com esforços restritos de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“**Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Partes**”: tem o significado atribuído no preâmbulo acima;

“**Patrimônio Separado dos CRI**”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“**Período de Capitalização dos CRI CDI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.3;

“**PIS**”: significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

“**Preço de Subscrição dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xii) abaixo;

“**Primeira Data de Integralização das Debêntures**”: significa a data em que ocorrerá a primeira integralização das Debêntures da respectiva série, que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI da respectiva série, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Primeira Data de Integralização dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xii) abaixo;

“**Procedimento de *Bookbuilding***”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo;

“**Regimes Fiduciários**”: significa, em conjunto, o Regime Fiduciário dos CRI CDI, o Regime Fiduciário dos CRI IPCA I e o Regime Fiduciário dos CRI IPCA II;

“**Regime Fiduciário dos CRI CDI**”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI CDI, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado CRI CDI;

“**Regime Fiduciário dos CRI IPCA I**”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado CRI IPCA I;

“**Regime Fiduciário dos CRI IPCA II**”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado CRI IPCA II;

“**Remuneração das Debêntures**”: significa, em conjunto, a Remuneração das Debêntures DI, a Remuneração das Debêntures IPCA I e a Remuneração das Debêntures IPCA II;

“**Remuneração das Debêntures CDI**”: significa a Remuneração das Debêntures DI conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Remuneração das Debêntures IPCA I**”: significa a Remuneração das Debêntures IPCA I conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Remuneração das Debêntures IPCA II**”: significa a Remuneração das Debêntures IPCA II conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Remuneração dos CRI**”: significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI CDI, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II;

“**Remuneração dos CRI CDI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“**Remuneração dos CRI IPCA I**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

“**Remuneração dos CRI IPCA II**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.3.2 abaixo;

“**Resolução CMN 4.373**”: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 17**”: significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 30**”: significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 44**”: significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 60**”: significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 80**”: significa a Resolução da CVM nº 80, de 19 de março de 2022, conforme em vigor;

“**Taxa de Administração**”: tem o significado previsto na Cláusula 15.1(ii)(b) abaixo;

“**Termo de Securitização**”: significa o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 3 (três) Séries da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A.”*

“**Titulares dos CRI**”: significam os titulares dos CRI;

“**Valor de Integralização das Debêntures**”: significa o valor de R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

“**Valor Nominal Unitário das Debêntures**”: significa o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Valor Nominal Unitário dos CRI**”: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“**Valor Total da Emissão das Debêntures**”: significa o valor total da emissão das Debêntures, correspondente a R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures; e

“**Valor Total da Emissão dos CRI**”: significa o valor total da emissão dos CRI, correspondente a R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

* 1. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização, terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

1. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
   1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.
      1. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, será de R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais).
      2. Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
      3. Para fins do artigo 19 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
      4. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo** **I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
      5. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.
      6. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.
      7. Os Regimes Fiduciários, a serem instituídos pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, serão registrados na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo II** a este Termo de Securitização.
      8. A Emissora pagará à Devedora o Valor de Integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures, conforme disposto na Cláusula 8.10 da Escritura de Emissão de Debêntures.
      9. As Partes estabelecem que, desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via física assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, o pagamento do Valor de Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI CDI, CRI IPCA ou CRI IPCA II pelos Investidores Profissionais, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16:00h (horário de Brasília) a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente.

[Nota Virgo: Favor incluir as hipóteses de substituição dos créditos imobiliários, cf. listadas no art. 18, parágrafo 3º, da Resolução 60.]

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI
   1. **Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI**
      1. *Aprovação Societária da Emissora*. A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5 e publicada no jornal “O Dia SP” na edição de 07, 08 e 09 de maio na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400/03 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476/09. **[Nota Lefosse: Time Virgo, por gentileza confirmar.] [Nota Virgo: Confirmado]**
      2. *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:
         1. *Número da Emissão*: a presente Emissão corresponde à 54ª (quinquagésima quarta) emissão;
         2. *Número de Séries*: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª série são doravante denominados “**CRI CDI**”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª série são doravante denominados “**CRI IPCA I**” e os CRI objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª série são doravante denominados “**CRI IPCA II**”, e serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, bem como a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de CRI prevista na prevista no item (iii) abaixo, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto neste item, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora, não havendo montante mínimo para alocação em determinada série e sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Devedora a decisão sobre a alocação das Debêntures entre as diferentes séries, em consequentemente dos CRI, em comum acordo com os Coordenadores. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding.* A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização a ser celebrado anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Devedora;
         3. *Quantidade de CRI*: 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI, sendo certo que no máximo (i) 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) serão de CRI CDI e (ii) 750.000 (setecentos e cinquenta mil) serão CRI IPCA I. A quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de CRI, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto no item (ii) acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora, sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Devedora a decisão sobre a alocação dos CRI entre as diferentes séries, observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding.* A quantidade de CRI alocado em cada série, e a quantidade de séries será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares de CRI;
         4. *Valor Total da Emissão dos CRI*: O Valor Total da Emissão dos CRI será de R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que **(i)** o valor total dos CRI CDI será de no máximo R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais); e **(ii)** o valor total dos CRI IPCA I será de no máximo R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais);
         5. *Valor Nominal Unitário dos CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
         6. *Atualização Monetária dos CRI CDI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI não será atualizado monetariamente;
         7. *Atualização Monetária CRI IPCA I*: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;
         8. *Atualização Monetária CRI IPCA II*: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;
         9. *Remuneração CRI CDI e Pagamento da Remuneração CRI CDI*: os CRI CDI farão jus à Remuneração CRI CDI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2 e 4.4 abaixo, respectivamente;
         10. *Remuneração CRI IPCA I e Pagamento da Remuneração CRI IPCA I*: os CRI IPCA I farão jus à Remuneração CRI IPCA I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.4 abaixo, respectivamente;
         11. *Remuneração CRI IPCA II e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II*: os CRI IPCA II farão jus à Remuneração CRI IPCA II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.4 abaixo, respectivamente;
         12. *Preço de Subscrição dos CRI*: desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via física assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“**Data de Integralização**”), pelo **(a)** Valor Nominal Unitário dos CRI CDI na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI CDI e após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI CDI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Subscrição dos CRI CDI**”); **(b)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I até a efetiva integralização dos CRI IPCA I (“**Preço de Subscrição dos CRI IPCA I**”); e **(c)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II até a efetiva integralização dos CRI IPCA II (“**Preço de Subscrição dos CRI IPCA II**” e, em conjunto com o Preço de Subscrição dos CRI CDI e o Preço de Subscrição dos CRI IPCA I “**Preço de Subscrição dos CRI**”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos respectivos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI CDI e/ou CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se “**Primeira** **Data de Integralização dos CRI**” a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI;
         13. *Subscrição e Integralização dos CRI*: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do respectivo boletim de subscrição; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;
         14. *Amortização dos CRI CDI*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado dos CRI CDI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento das CRI CDI (“**Data de Amortização das Debêntures CDI**”).
         15. *Amortização dos CRI IPCA I*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI IPCA I, neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I (“**Data de Amortização das Debêntures IPCA I**”);
         16. *Amortização dos CRI IPCA II*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II ou de eventual resgate antecipado dos CRI IPCA II, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 8º (oitavo), 9º (nono) e no 10º (décimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo **(a)** a primeira amortização devida em 13 de setembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II; **(b)** a segunda amortização devida em 12 de setembro de 2031, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II; e **(c)** a última amortização na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II (cada uma, uma “**Data de Amortização dos CRI IPCA II**” e, em conjunto com Data de Amortização dos CRI CDI e Data de Amortização dos CRI IPCA I, a “**Data de Amortização dos CRI**”);
         17. *Regime Fiduciário*: serão instituídos os Regimes Fiduciários pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
         18. *Distribuição e Negociação*: os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, 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, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
         19. *Data de Emissão dos CRI*: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será [•] de [•] de 2022;
         20. *Prazo e Data de Vencimento dos CRI*: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures **(a)** os CRI CDI vencerão em 14 de setembro de 2027 (“**Data de Vencimento os CRI CDI**“); **(b)** os CRI IPCA I vencerão em 14 de setembro de 2029 (“**Data de Vencimento os CRI IPCA I**”); e **(c)** os CRI IPCA II vencerão em 14 de setembro de 2032 (“**Data de Vencimento os CRI IPCA II**” e, em conjunto com a Data de Vencimento os CRI CDI e a Data de Vencimento os CRI IPCA I, “**Data de Vencimento dos CRI**”).
         21. *Local de Emissão dos CRI*: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
         22. *Encargos Moratórios dos CRI*: ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, bem como a respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** 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; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada (“**Encargos Moratórios dos CRI**”);
         23. *Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI*: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;
         24. *Local de Pagamento dos CRI*: os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
         25. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos dos CRI*: sem prejuízo no disposto no item (xxvi) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxii) acima;
         26. *Prorrogação dos Prazos dos CRI*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
         27. *Pagamentos dos Créditos Imobiliários*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
         28. *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, inclusive pelo Fundo de Despesas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, **(b)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, proporcionalmente;
         29. *Garantias*: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
             1. Garantia Fidejussória: Por sua vez, as Debêntures contam com a Fiança a ser constituída pela Garantidora com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora e principal pagadora responsável por 100% (cem por cento) das obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação (“**Fiança**”).
             2. A Fiança deverá ser honrada pela Garantidora em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora. Tal notificação deverá ser emitida pela Emissora em até 1 (um) Dia Útil contado: **(i)** da verificação da falta de pagamento pela Devedora de qualquer valor devido em relação às Debêntures e as Obrigações Garantidas não sanado no respectivo prazo de cura; **(ii)** da data do vencimento antecipado das Debêntures; ou **(iii)** do vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas. O pagamento deverá ser realizado de acordo com instruções recebidas da Emissora. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de obrigação financeira da Devedora prevista na Escritura de Emissão de Debêntures será considerado inadimplemento da Garantidora, salvo após o exercício pela Devedora do procedimento previsto nesta Cláusula e a decorrência do prazo de pagamento pela Garantidora.
             3. A Garantidora expressamente renunciou aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 836, 835, 837, 838, 839 e 844, parágrafo primeiro, todos do Código Civil, e artigos 130, 131 e 794 e parágrafos do Código de Processo Civil.
             4. A Garantidora não será liberada das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-las, incluindo, mas não se limitando a, em razão de: **(i)** qualquer alteração dos termos e condições das Debêntures acordados entre a Devedora e a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia da Emissora contra a Devedora; e **(iii)** qualquer objeção, oposição, limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar.
             5. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pela Garantidora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.
             6. A Garantidora sub-rogar-se-á nos direitos de crédito da Emissora contra a Devedora, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ela honrada, sendo certo que a Garantidora somente poderá realizar a cobrança, exigir, demandar ou receber qualquer valor que lhes seja devido pela Devedora, em razão de tal sub-rogação, após a quitação integral das Obrigações Garantidas.
             7. A Garantidora concordou e se obrigou a **(i)** somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, realizar a cobrança da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos da Fiança, das Debêntures e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures antes da integral liquidação de todos os valores devidos à Emissora, repassar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Emissora.
             8. A Fiança foi prestada, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Garantidora em caráter irrevogável e irretratável e vigerá até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.
             9. A inobservância, pela Devedora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Emissora desta Emissão não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista, podendo a Fiança ser excutida e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
             10. Todos e quaisquer pagamentos realizados pela Garantidora em decorrência da Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas da Emissora, sempre em conformidade com os termos e procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo a Garantidora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Emissora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.
             11. Com base nas informações financeiras trimestrais relativas ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido consolidado da Garantidora é de R$ 24.249.498.000,00 (vinte e quatro bilhões, duzentos e quarenta e nove milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais), sendo certo que o referido patrimônio poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Garantidora perante terceiros.
             12. A Fiança foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pela Garantidora, nos termos das disposições legais aplicáveis.
             13. Para os fins de renúncia ao disposto no artigo 835 do Código Civil, a Garantidora declarou ter sido informada sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança, e declarou, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar a Emissora incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Devedora e a Emissora, declarando-se solidariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas até que as Debêntures tenham sido totalmente quitadas e/ou resgatas.
         30. *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
         31. *Classificação de Risco dos CRI*: a classificação de risco dos CRI será atribuída pela Agência de Classificação de Risco, conforme Cláusula 6.4 abaixo.
   2. *Destinação dos Recursos*: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures. **[Nota Lefosse: A ser ajustado conforme definição na Escritura.]**
      1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora, em sua integralidade, **(i)** até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures, e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o **(a)** pagamento de aluguéis ainda não incorridos pela Devedora (“**Destinação Futura**”), nos imóveis descritos na Tabela 1 do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização (“**Imóveis Destinação**”), e **(b)** reembolso de gastos com aluguéis já incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Debêntures e, consequentemente dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI (“**Reembolso**”), nos imóveis descritos na Tabela 2 do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização (“**Imóveis Reembolso**” e, quando em conjunto com os Imóveis Destinação, os “**Imóveis Lastro**”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos, previsto no **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização (“**Destinação dos Recursos**”).
         1. Na hipótese de inclusão de novos Imóveis Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula [•] abaixo, em que subsidiárias, desde que sejam controladas da Emissora, sejam as locatárias, os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as subsidiárias, desde que sejam controladas da Devedora, pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das subsidiárias, desde que sejam controladas da Devedora; (iii) mútuos para as subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei;
         2. os Imóveis Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Imóveis Reembolso (“**Custos e Despesas Reembolso**”) encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta dos CRI; e
         3. os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas na Tabela 3 do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização.
      2. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão de Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Destinação, indicados na Tabela 1 do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.
      3. A alteração dos percentuais indicados no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima, deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
      4. Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.2, até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI. 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 a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da emissão das Debêntures; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI.
      5. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóvel Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, por si própria ou por meio de suas controladas, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Destinação será considerada aprovada.
      6. A inserção de novos Imóveis Destinação, que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula 3.2.5 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
      7. Os contratos de locação (“**Contratos de Locação**”) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos nas Tabela 4 e 5 do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.
      8. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:
         1. os Contratos de Locação estarão todos devidamente averbados nos Cartórios de Registro de Imóveis em que o respectivo Imóvel Lastro (imóvel/matrícula) está registrado, até a [data de emissão/Primeira Data de Integralização] dos CRI. A Devedora poderá, substituir o **Anexo VIII** para o fim de atualizar a identificação dos Imóveis Lastro e dos Contratos de Locação, conforme o caso, mediante a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, até a data de emissão dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora e/ou da Devedora;
         2. conforme disposto na Cláusula 3.2.7 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constam da Tabela 4 do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Imóveis Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;
         3. as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.7 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
         4. os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas; e
         5. estão sendo estritamente observados os subitens “i” a “ix” do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021.
      9. A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI.
         1. sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.
         2. caso os documentos referidos na Cláusula (i) acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.
         3. tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Imóveis Destinação*,* conforme descrito na Cláusula 3.2.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, para cada um dos Imóveis Destinação durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de comprovantes de pagamento dos aluguéis e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“**Documentos Comprobatórios**”), na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização das Debêntures (“**Período de Verificação**”), até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores ou acompanhado de justificativa, a Devedora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.
         4. o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Cláusula (iii) acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.
         5. uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula (iii) e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula (iii) acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.
      10. A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Debêntures.
      11. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.
      12. A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Debêntures na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar a destinação de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula 3.
      13. A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.
      14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.
      15. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da destinação de recursos descrita na presente Cláusula 3 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de tais documentos ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.
   3. *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força dos Regimes Fiduciários constituídos pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:
      * 1. constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
        2. permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
        3. destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor de Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
        4. estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
        5. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.
   4. *Oferta de Resgate Antecipado Total*.Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, qualquer momento, realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures de cada uma das séries endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures da respectiva série a ser resgatada, de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações (“**Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”) observado que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI da respectiva série a ser resgatada pela Emissora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.
      1. A Devedora, findo os prazos e procedimentos previstos abaixo, deverá realizar o resgate das Debêntures detidas pela Securitizadora correspondente à quantidade de CRI que tiver sido indicada por seus respectivos titulares em aceitação à oferta de resgate antecipado dos CRI, no âmbito da oferta de resgate antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Resgate Antecipado Total, independente do percentual de titulares de CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI. Caso o somatório da quantidade de CRI a serem resgatados em uma ou mais ofertas de resgate antecipado seja igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação de determinada série, a Securitizadora deverá obrigatoriamente resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da referida série e, consequentemente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado Total.
      2. A Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures deverá ser precedida de envio à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de aviso aos Debenturistas publicado e divulgado pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou de notificação, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, informando sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data programada para a efetiva realização do resgate, o qual deverá conter, no mínimo, as informações exigidas pela Escritura de Emissão de Debêntures.
      3. Caso a Emissora receba o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures de que trata a Cláusula 3.4.1 acima, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora, e com cópia para o Agente Fiduciário, deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento do referido Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, publicar comunicado, às expensas da Devedora, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado, a ser publicado uma única vez no jornal “*[•]*” ou, alternativamente, nos termos da Cláusula 17.1 abaixo e encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nos informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador (“**Edital de Resgate Antecipado dos CRI**”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI**”), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.
      4. O Edital de Resgate Antecipado dos CRI deverá **(i)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures); **(ii)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, prazo esse será de [20 (vinte)] dias a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Edital de Resgate Antecipado dos CRI (“**Prazo de Adesão**”); **(iii)** o procedimento para tal manifestação; e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI. Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
      5. Os Titulares dos CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI diretamente à Emissora e com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc); [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc); e monitoramento@virgo.inc e para [e-mail Agente Fiduciário], conforme modelo de resposta constante no **Anexo XI** deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular dos CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ/ME e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade dos CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular dos CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.
      6. Findo o Prazo de Adesão, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total e com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: **(i)** a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(ii)** a quantidade dos CRI que não aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(iii)** a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo de Adesão; e **(iv)** o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
      7. A Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, exceto pelo previsto na Cláusula 3.4.5 acima.
      8. A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
      9. O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI corresponderá, conforme o caso: **(i)** o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, **(ii)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I; e/ou **(iii)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios dos CRI, caso aplicáveis, e de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.
      10. A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
      11. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.
   5. *Resgate Antecipado Facultativo Total* *das Debêntures CDI.* Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, e a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, 14 de setembro de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures CDI, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures CDI (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**”).
      1. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI deverá ocorrer mediante publicação de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**”), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI (“**Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**”).
      2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração calculados *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de prêmio de resgate correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Prêmio de Resgate das Debêntures CDI**”), pelo prazo remanescente entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI e a Data de Vencimento, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser resgatado, conforme o caso, e acrescido da respectiva Remuneração, de acordo com a fórmula abaixo (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**”):

Onde:

**PUprêmio** = valor unitário do prêmio a ser pago à Securitizadora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**PUdebênture** = Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, bem como Encargos Moratórios, se houver;

**Prêmio** = 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento); e

**Prazo Remanescente** = Quantidade de Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures CDI até a Data de Vencimento.

* + 1. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI deverá constar: **(i)** a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI; **(ii)** que o pagamento corresponderá ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI acrescido do Prêmio de Resgate das Debêntures CDI; e **(iii)**quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI.
    2. No caso de a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI coincidir com uma Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate das Debêntures CDI deverá ser calculado com base no Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI após o pagamento da respectiva Remuneração, ou seja, sem incidir sobre o valor da Remuneração eventualmente programados para a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI.
    3. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI no âmbito desta Emissão deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
  1. *Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II.* Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) em relação às Debêntures IPCA I, a partir do 48° (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, 14 de setembro de 2026 (inclusive), e (ii) em relação às Debêntures IPCA II, a partir do 72° (septuagésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, 14 de setembro de 2028 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II**”).
     1. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II deverá ocorrer mediante publicação de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II**”), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II.
     2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado Total das Debêntures IPCA, conforme abaixo calculado.
     3. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e no item (ii) abaixo:
        1. Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e/ou Debêntures IPCA II (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Debêntures; ou
        2. Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ([www.anbima.com.br](https://www.anbima.com.br/pt_br/pagina-inicial.htm)) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, calculado conforme fórmula abaixo, e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I e/ou às Debêntures IPCA II:

Sendo:

“**VP**” = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II;

“**C**” = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

“**VNEk**” = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração;

“**n**” = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, sendo “n” um número inteiro;

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

Sendo:

“**TESOUROIPCA”** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II;

“**nk**” = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

* + 1. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** valor a ser pago referente ao Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.
    2. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II serão obrigatoriamente canceladas.
    3. Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures IPCA I ou Debêntures IPCA II.
  1. *Amortização Extraordinária das Debêntures CDI.* Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério, e a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, 14 de setembro de 2025 (inclusive), realizar a amortização extraordinária das Debêntures CDI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures CDI (“**Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”).
     1. Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures CDI, calculados *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures CDI ("**Data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”), bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de prêmio de amortização correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Prêmio de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”), pelo prazo remanescente entre a Data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI e a Data de Vencimento das Debêntures CDI, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser amortizado extraordinariamente, conforme o caso, e acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures CDI, de acordo com a fórmula abaixo (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**”):

Onde:

**PUprêmio** = valor unitário do prêmio a ser pago à Securitizadora no âmbito da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**PUdebênture** = Parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI), acrescida da Remuneração das Debêntures CDI, proporcionais ao valor da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, calculada *pro rata temporis*, desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, bem como Encargos Moratórios, se houver;

**Prêmio** = 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento); e

**Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis da respectiva data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI até a respectiva Data de Vencimento.

* + 1. O valor remanescente da Remuneração das Debêntures CDI continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente subsequente.
    2. Caso a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI, o prêmio previsto no item (iii) da Cláusula 3.7.1 acima, deverá ser calculado sobre a parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI) e sem incidir sobre o valor da Remuneração das Debêntures CDI eventualmente programada para a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI.
    3. A Amortização Extraordinária das Debêntures CDI somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures CDI (“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, acrescido (a) da respectiva Remuneração, (b) de prêmio de amortização extraordinária, e (c) dos demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI.
  1. *Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II.* Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) em relação às Debêntures IPCA I, a partir do 48° (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, 14 de setembro de 2026 (inclusive), e (ii) em relação às Debêntures IPCA II, a partir do 72° (septuagésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, 14 de setembro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II (“**Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II**”).
     1. Por ocasião do Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, a Securitizadora fará jus ao pagamento do valor nominal de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, conforme abaixo calculado.
     2. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, no âmbito da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e no item (ii) abaixo:
        1. Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e/ou Debêntures IPCA II (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Debêntures; ou
        2. Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ([www.anbima.com.br](https://www.anbima.com.br/pt_br/pagina-inicial.htm)) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, calculado conforme fórmula abaixo, e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I e/ou às Debêntures IPCA II:

Sendo:

“**VP**” = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II;

“**C**” = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

“**VNEk**” = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração;

“**n**” = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, sendo “n” um número inteiro;

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

Sendo:

“**TESOUROIPCA”** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II;

“**nk**” = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

* + 1. A Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II (“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA** I e/ou Debêntures IPCA II”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, e (b) dos demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II.

1. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI
   1. **Atualização Monetária dos CRI**
      1. Atualização Monetária dos CRI CDI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI não será atualizado monetariamente;
      2. Atualização *Monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II*: O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, serão atualizados monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA I ou IPCA II, conforme o caso, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI** **IPCA I**”) e ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI** **IPCA II**” e, quando em conjunto o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, “**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

onde:

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNe*= Valor Nominal Unitário ou seu saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

onde:

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

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

NIk = valor do número-índice do IPCA do primeiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a respectiva Data de Aniversário dos CRI, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

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

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme aplicável, e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário dos CRI e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive) , sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário “dut” será igual a [•] ([•]) Dias Úteis. [Nota Virgo: Aguardando confirmação do UBS, se a atualização será Mensal ou Semestral]

Sendo que:

* + - 1. o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
      2. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
      3. considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia [•] ([•]) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia [•] não seja um Dia Útil;
      4. o fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
      5. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
      6. os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.
    1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II previstas neste Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
    2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI IPCA I ou CRI IPCA II por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI IPCA I ou aos CRI IPCA II por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão dos Titulares dos CRI IPCA I e CRI IPCA II deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA I e CRI IPCA II, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA I e CRI IPCA II a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures IPCA I e Debêntures IPCA II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA I e CRI IPCA II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.
    3. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II previstas neste Termo de Securitização.
    4. Caso, nas assembleias gerais de Titulares dos CRI da respectiva série previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, conforme aplicável com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI IPCA I e/ou na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme aplicável o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II previstos neste Termo, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.
  1. **Remuneração dos CRI CDI**
     1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (http://www.b3.com.br/pt\_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa DI**”), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2.1 abaixo, e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI CDI**”). A sobretaxa (*spread*) que remunerará os CRI CDI, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora e a Devedora autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI CDI e sem a necessidade de realização de Assembleia de Titulares dos CRI CDI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora, pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI CDI, observadas as formalidades descritas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.
     2. A Remuneração dos CRI CDI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente subsequente. A Remuneração dos CRI CDI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = Vne x (Fator Juros – 1)

Onde:

***J*** = valor unitário da Remuneração dos CRI CDI relativa aos CRI CDI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI CDI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

***Vne*** = Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

***FatorJuros*** = fator de juros composto, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:



Onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas Dik, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Onde:

**K** = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até Ndi, sendo “k” um número inteiro;

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

**TDIk** =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:



Onde:

**DIk** = 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:

Onde:

***Spread*** = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado ao máximo de 0,8000; e

**DP** = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data do cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

**Observações:**

* + - 1. o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
      2. efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
      3. uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
      4. o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
      5. a Taxa DIdeverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
      6. para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI devida no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que o dia decorrido entre os dias 12 (doze) e 13 (treze) é um Dia Útil.
    1. Define-se “**Período de Capitalização dos CRI CDI**” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização dos CRI CDI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI CDI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI CDI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI CDI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI CDI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI CDI.
    2. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures CDI em sua substituição, o percentual correspondente a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
    3. Na hipótese de extinção, 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 impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI CDI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI CDI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI CDI.
    4. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Titulares dos CRI CDI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização.
    5. Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista na Cláusula 4.2.5 acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI CDI entre a Devedora, Emissora e os Titulares dos CRI CDI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI CDI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI CDI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgado oficialmente.
    6. No Dia Útil seguinte a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.2.5 acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado nos termos da Cláusula 17.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI CDI /ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI CDI por correio eletrônico com base nos informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.
  1. **Remuneração dos CRI IPCA I E IPCA II**
     1. *Remuneração das Debêntures IPCA I*. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(ii)** 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI IPCA I**”).
     2. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o *Procedimento* de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(ii)** 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento ) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI IPCA II**” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI CDI e a Remuneração dos CRI IPCA I, “**Remuneração das Debêntures**”).
     3. A Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II serão calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observada a fórmula abaixo:



onde:

**Ji** = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRIIPCA I e dos CRI IPCA II, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator Juros** = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Shape

Description automatically generated with medium confidence

onde:

**taxa** = **(i)** para os CRI IPCA I, determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, e **(ii)** para os CRI IPCA II, determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

**DP** = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

* 1. *Pagamento da Remuneração dos CRI*:
     1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de março de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI, de acordo com a tabela constante do **Anexo III** a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

1. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
   1. *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **12h00 (doze horas) (inclusive)** do Dia Útil imediatamente anterior às datas de pagamento previstas no **Anexo III** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos deste Termo de Securitização, observado o intervalo mínimo, de 1 (um) Dia Útil, entre o recebimento dos valores relativos aos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração ou acréscimo dos valores recebidos pela Emissora em razão da prorrogação mencionada, com exceção das Datas de Vencimento dos CRI de cada série. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora se responsabilizará pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.
2. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI
   1. **Procedimento de Distribuição**
      1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação para totalidade dos CRI, com a intermediação dos Coordenadores. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo, entretanto, ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*” (“**Código ANBIMA**”), exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, conforme as regras e procedimentos específicos regulamentados pela Diretoria da ANBIMA.
      2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição. Para tanto, os Coordenadores poderão acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º, incisos I e II, da Instrução CVM 476.
         1. Para os fins deste Termo de Securitização e nos termos da Instrução CVM 476, entende-se por **(a)** “**Investidores Profissionais**”, aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente e conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; e **(b)** “**Investidores Qualificados**”, aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente e conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.
         2. Até o ato de subscrição dos CRI, os Investidores Profissionais assinarão declaração atestando que efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, observado o disposto no item (i) acima, bem como de que estão cientes, entre outras coisas: **(a)** de que a Oferta não foi registrada perante a CVM e será registrada na ANBIMA, apenas para fins da composição da base de dados, na forma prevista na Cláusula 6.1.1 acima; **(b)** de que os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização; e **(c)** de todos os termos e condições deste Termo de Securitização, com os quais estão plenamente de acordo.
      3. Não obstante o descrito na Cláusula 3.1.2(xviii) acima, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por Investidor Profissional, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, ressalvado o lote dos CRI objeto da garantia firme exercida pelos Coordenadores, observado o disposto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, e no parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM 476.
      4. A Emissora obriga-se a: **(i)** não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e **(ii)** informar aos Coordenadores, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores Profissionais nesse período. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.
      5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.
      6. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.
      7. A Emissão e a Oferta não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.
      8. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula e no Contrato de Distribuição.
      9. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista a garantia firme prestada pelos Coordenadores.
   2. **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**
      1. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para definição: **(i)** do número de séries da emissão dos CRI, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI; e **(iii)** da taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, observado os limites previstos nas Cláusulas 4.2 e 4.3 acima (“***Procedimento de Bookbuilding***”). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, de realização de Assembleia de Titulares dos CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.
   3. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, os **Anexos IV, V, e VI** ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, respectivamente.
   4. A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada anualmente, uma vez a cada ano-calendário, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora, neste ato, obriga-se a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data de sua divulgação, o relatório de classificação de risco atualizado. **[Nota Lefosse: Companhia/Coordenadores, por gentileza confirmar periodicidade.]**
      1. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização da classificação de risco dos CRI em periodicidade distinta da prevista na Cláusula 6.4 acima, os recursos do Patrimônio Separado arcará com custos e eventuais obrigações.
      2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral:
         1. **FITCH RATINGS BRASIL LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14; ou
         2. **MOODY’S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º Andar, Conjunto 1.601, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05.
3. ESCRITURAÇÃO
   1. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. A titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
4. AGENTE LIQUIDANTE [Nota Virgo: gentileza ajustar nomenclatura de acordo com as exigências recebida da B3]
   1. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da B3.
5. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI
   1. *Vencimento Antecipado Automático das Debêntures*. A Emissora deverá considerar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência das seguintes hipóteses (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures**”): **[Nota Lefosse: Cláusula a ser ajustada, conforme definição na Escritura de Debêntures.]**
      * 1. descumprimento, pela Devedora e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Emissão ou às Debêntures, desde que não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data de vencimento original;
        2. pedido de recuperação judicial ou a submissão de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, formulado pela Devedora, pela Garantidora e/ou pelas Controladas Relevantes;
        3. o ajuizamento ou a instituição contra a Devedora, a Garantidora ou as Controladas Relevantes de processo visando recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, pedido de falência ou pedido de autofalência da Devedora, da Garantidora e/ou das Controladas Relevantes, e tal processo ou petição não seja extinto ou suspenso no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da citação, exceto se a Devedora, a Garantidora ou as Controladas Relevantes realizar(em) o depósito elisivo ou apresentar(em) garantias aceitas em juízo;
        4. extinção, liquidação, dissolução, da Devedora ou da Garantidora, exceto se realizados no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida;
        5. transformação do tipo societário da Devedora, inclusive transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
        6. questionamento judicial pela Devedora ou pela Garantidora da validade ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;
        7. caso sejam realizadas, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, quaisquer alterações na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora e Garantidora sejam parte, exceto pelas alterações expressamente permitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;
        8. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou pela Garantidora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se (a) referidos eventos ocorrerem dentro do grupo econômico da Devedora ou da Garantidora, desde que a Devedora e Garantidora permaneçam coobrigadas nos termos da Fiança; ou (b) realizadas no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida; ou
        9. caso a Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança ou qualquer dos Documentos da Operação sejam objeto de decisão judicial que resulte na sua invalidação, depreciação, inexequibilidade ou ineficácia, desde que não revertida no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do seu proferimento.
   2. *Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures.* A Emissora deverá convocar, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidas abaixo), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência da respectiva hipótese, Assembleia Geral de Debenturista de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre a eventual não decretação do vencimento antecipado das Debêntures (cada um desses eventos, “**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures**” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures, os “**Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures**”):
      * 1. descumprimento, pela Devedora ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, desde que não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação nesse sentido, ressalvado que, para as obrigações que possuam prazo de cura específico, este prazo não se aplicará;
        2. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, cuja ausência resulte em um Efeito Adverso Relevante, exceto se **(a)** já tiver sido requerido tempestivamente o pedido renovação de tais autorizações e licenças; ou **(b)** dentro do prazo de 40 (quarenta) dias corridos contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove à Emissora a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a continuidade das atividades da Devedora ou suspendendo os efeitos do referido ato até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
        3. não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral, ambas finais e irrecorríveis, contra a Devedora, a Garantidora ou as Controladas Relevantes, em valor individual ou agregado, igual ou superior ao valor equivalente em reais a US$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de dólares norte-americanos), ou seu valor correspondente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento ou em prazo menor, se assim definido na referida decisão;
        4. realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão, sem a anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, exceto se **(a)** a redução de capital para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou **(b)** redução de capital com transferência de ativos (incluindo participações societárias) da Devedora para a Garantidora e/ou para a Nova Sociedade (conforme abaixo definido), mas neste último caso, em que a Nova Sociedade não seja controlada da Garantidora, desde que a Nova Sociedade se torne fiadora da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(c)** no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida (conforme abaixo definido). Para fins de esclarecimento, quando a Reorganização Societária Permitida envolver exclusivamente participações societárias a serem transferidas para a Nova Sociedade, caso a Nova Sociedade seja controlada direta ou indiretamente pela Garantidora, não haverá necessidade da Nova Sociedade se tornar fiadora da Escritura de Emissão;
        5. inadimplemento, não sanado no respectivo prazo de cura, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora, a Garantidora e/ou as Controladas Relevantes, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a US$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de dólares norte-americanos), ou seu valor correspondente em outras moedas;
        6. protesto de títulos contra a Devedora, a Garantidora e/ou as Controladas Relevantes em valor individual ou agregado, igual ou superior a US$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de dólares norte-americanos), ou seu valor correspondente em outras moedas, por cujo pagamento a Devedora seja responsável, salvo se, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado à Securitizadora pela Devedora que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** o protesto foi cancelado ou sustado liminarmente; ou, ainda **(c)** foram prestadas garantias em juízo;
        7. alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, exceto nos casos em que os atuais controladores da Garantidora permaneçam com o controle direto ou indireto da Devedora;
        8. incorporação, inclusive incorporação de ações, da Devedora ou da Garantidora por quaisquer terceiros, ou realização, pela Devedora ou pela Garantidora, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ou a Garantidora, salvo se: **(a)** referidos eventos ocorrerem dentro do grupo econômico da Devedora ou da Garantidora ou de uma nova sociedade a ser constituída e controlada (direta ou indiretamente) pela Garantidora ou pelos atuais controladores da Garantidora (“**Nova Sociedade**”), mas neste último caso, em que a Nova Sociedade não seja controlada da Garantidora, desde que a Nova Sociedade se torne fiadora da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Reorganização Societária Permitida**”), sendo certo que a nova sociedade a ser constituída a partir da Reorganização Societária Permitida será considerada uma Controlada Relevante para fins da Escritura de Emissão de Debêntures. Para fins de esclarecimento, quando a Reorganização Societária Permitida envolver exclusivamente participações societárias a serem transferidas para a Nova Sociedade, caso a Nova Sociedade seja controlada direta ou indiretamente pela Garantidora, não haverá necessidade da Nova Sociedade se tornar fiadora da Escritura de Emissão; ou **(b)** mediante anuência prévia da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral; ou **(c)** exclusivamente em caso de incorporação, cisão ou fusão da Devedora que não se seja no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida, se assegurado à Emissora, se assim desejar e conforme orientação dos titulares de CRI, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação das atas das assembleias relativas à operação de reorganização societária, o resgate das Debêntures de que forem titulares, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
        9. pagamento de dividendos, de juros sobre o capital próprio ou de qualquer outra participação no lucro prevista no estatuto social da Devedora, caso a Devedora esteja inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, observados eventuais prazos de cura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
        10. mudança ou alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto no seu estatuto social vigente nesta data, que resulte em alteração material da atividade principal da Devedora;
        11. comprovação de falsidade, inveracidade, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração feita pela Devedora ou pela Garantidora na Escritura de Emissão de Debêntures na data em que foram prestadas que resulte em um Efeito Adverso Relevante e desde que, no caso exclusivamente de incorreção ou inconsistência, referida incorreção ou inconsistência não seja sanada pela Devedora ou pela Garantidora no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados de sua verificação.
   3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures previstas na Cláusula 9.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Titulares dos CRI (observado o disposto na Cláusula 14 abaixo e conforme disposto neste Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Emissora em relação à **não** decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. [Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, em caso de **(i)** não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia de Titulares dos CRI ou, ainda que instalada, não for obtido quórum de deliberação, em primeira e em segunda convocação; ou **(ii)** não ser aprovado o exercício da faculdade de não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures prevista nesta Cláusula, a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.] **[Nota Lefosse: Mantido conforme precedente da Companhia e sob validação dos Coordenadores.]**
   4. Na Assembleia de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 9.2(i) acima, Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável. Na hipótese (i) de não instalação em segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por falta de quórum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula [•] acima pela falta de quórum mínimo de deliberação, deverá ser interpretada pelo Agente Fiduciário dos CRI como uma opção dos Titulares dos CRI em declarar antecipadamente vencidas as Debêntures. **[Nota Lefosse: Quórum mantido conforme precedente da Companhia e sob validação dos Coordenadores.]**
   5. *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**”), nas hipóteses de (i) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI; (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA (iii) Oferta de Resgate Antecipado Total; (iv) Amortização Extraordinária das Debêntures CDI; (v) Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou IPCA II; (vi) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Inadimplemento; e (v) da adesão de Titulares dos CRI à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, observado os termos e condições previstos abaixo.
   6. Nas hipóteses acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade os CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emissora no prazo acima previsto, podendo a Devedora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI.
   7. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Devedora, com cópia à Emissora.
   8. No Dia Útil seguinte ao vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures previstas acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.
   9. A Devedora obrigou-se a fornecer, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas e Assembleia Geral, conforme o caso, para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures.
6. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA
   1. *Fatos Relevantes Acerca dos CRI e da Própria Emissora*: a Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.
   2. [Nota Virgo: Não entendemos que essa obrigação deva ser atribuída a Virgo. Favor contextualizar.][Nota Virgo: Não entendemos que essa obrigação deva ser atribuída a Virgo. Favor contextualizar.]*Fornecimento de Informações Relativas às CCI*: a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.
      1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias contados após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.
      2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o disposto na Cláusula 10.5.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.
      3. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º, do Código ANBIMA.
      4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar nos ambientes da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.
   3. A Emissora, neste ato, declara que:
      * 1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
        2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
        3. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
        4. na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
        5. os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
        6. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
        7. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
        8. este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
        9. para todos os fins de direitos, incluindo para os fins previstos no artigo 18, inciso I, da Resolução CVM 60, a Emissora não é parte relacionada da Devedora;
        10. os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, bem como os gastos, custos e despesas a serem incorridos em relação aos Imóveis Destinação com recursos obtidos através da emissão das Debêntures também não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora;
        11. a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Socioambiental; e
        12. a Emissora, suas controladas e suas controladoras, bem como os respectivos administradores, funcionários e representantes, atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção.
   4. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, incompletas ou incorretas.
   5. *Demonstrações Financeiras Individuais*: Nos termos do artigo 50, §1º, da Resolução CVM 60, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-los em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e demais regras aplicáveis.
      1. Os exercícios sociais do Patrimônio Separado encerrar-se-ão em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado.
   6. *Obrigações Adicionais*. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:
      * 1. diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
           1. controles de presenças das atas de Assembleia Geral;
           2. os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
           3. os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão dos CRI; e
           4. cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão dos CRI;
        2. pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde que seja de responsabilidade única e exclusiva da Emissora;
        3. manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures vinculados aos CRI:
           1. registrados em entidade registradora; ou
           2. custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
        4. observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica; e
        5. cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.
   7. *Obrigações Finais*: sem prejuízo do disposto em regulamentação específica, são obrigações da Emissora, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:
      * 1. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
        2. submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
        3. divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
        4. divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
        5. observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
        6. divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
        7. fornecer as informações solicitadas pela CVM;
        8. divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário dos CRI na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (iv) deste artigo; e
        9. observar as disposições da regulamentação especifica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia de Titulares dos CRI.
   8. A Emissora deverá divulgar as informações referidas nas Cláusulas 10.10(iii), 10.10(iv), 10.10(vi) e 10.10(ix): **(i)** em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e **(ii)** em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os CRI estejam admitidos à negociação.
7. REGIMES FIDUCIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO
   1. Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, os Regimes Fiduciários sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo XIII** deste Termo de Securitização.
   2. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separado e segregado do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
      1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos respectivos Regimes Fiduciários, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.
   3. Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.
   4. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais acessórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários.
      1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:
         1. a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original ou eletrônica (*pdf*), será realizada pela Instituição Custodiante;
         2. a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
         3. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.
   5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
   6. A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
   7. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.
   8. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 abaixo, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.
      1. Na hipótese prevista na Cláusula 11.8 acima, os recursos captados estão sujeitos aos regimes fiduciários dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.
      2. Na hipótese prevista na Cláusula 11.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.
   9. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
      1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 11.9 acima, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos aos Regimes Fiduciários dos CRI.
8. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI
   1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.
   2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:
      * 1. não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações;
        2. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;
        3. aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
        4. aceitar integralmente o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;
        5. não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
        6. estar ciente da Circular 1.832 do BACEN;
        7. estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
        8. estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
        9. que este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário dos CRI, exequível de acordo com os seus termos e condições;
        10. a celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
        11. que verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento; e
        12. a pessoa que o representa na assinatura deste Termo de Securitização tem poderes bastantes para tanto.
   3. Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:
      * 1. exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;
        2. proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
        3. renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
        4. conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
        5. opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
        6. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
        7. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
        8. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
        9. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
        10. solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;
        11. convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
        12. comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
        13. divulgar, em sua rede nacional de computadores, em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
        14. manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores Profissionais;
        15. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
        16. comunicar aos Titulares dos CRI **(a)** qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; e **(b)** qualquer alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não do inadimplemento da Devedora ou aumento no seu respectivo risco de crédito que implique na diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização ou no aumento do risco de crédito para a Emissão, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;
        17. verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, nos termos da Resolução CVM 17;
        18. verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos à terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
        19. fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias contados após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e extinto os Regimes Fiduciários, que servirá para baixa do registro dos regimes fiduciários, conforme Lei 14.430;
        20. disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*;
        21. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17; e
        22. verificar os Contratos de Locação, nos termos da Cláusula 3.2.8(iv) acima, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.
   4. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.
   5. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a destinação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização.
   6. Os resultados da verificação prevista nos itens (xvii) e (xviii) da Cláusula 12.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) da Cláusula 12.3 acima.
   7. O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, **(i)** parcelas anuais no valor de R$ [•] ([•]reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; e **(ii)** parcelas semestrais no valor de R$ [•] ([•] reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. **[Nota Lefosse: Companhia, por gentileza indicar valores e periodicidade.] [Nota Virgo:** Lefosse, gentileza ajustar em linha com a Escritura de Emissão de Debênture**]**
      1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R$ [•] ([•] reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.
      2. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.
      3. A remuneração definida na presente Cláusula continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
      4. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.
      5. Os valores citados nas Cláusulas 12.7 e 12.7.1 acima, serão reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.
      6. Os valores indicados na Cláusula 12.7 e 12.7.1 acima serão acrescidos do ISS, da PIS, da COFINS, da CSLL, do IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
      7. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares dos CRI.
      8. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.
      9. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.
      10. O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com **(i)** critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou **(ii)** a função fiduciária que lhe é inerente.
      11. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.
   8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
   9. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
   10. Se a convocação da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.8 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
   11. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:
       * 1. pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
         2. por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI em Circulação; ou
         3. por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430.
   12. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
   13. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.
   14. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.
   15. É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.
   16. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.
   17. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue no **Anexo XIV** ao presente Termo de Emissão a descrição das emissões de títulos ou valores mobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.
9. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO
   1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”):
      * 1. pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
        2. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado, no prazo legal;
        3. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
        4. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;
        5. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos em tempo;
        6. impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
        7. descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;
        8. desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI; ou
        9. inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental.
   2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, com, no mínimo, antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização na forma estabelecida na Cláusula 14 abaixo e na Lei 14.430, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.
   3. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
   4. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 13.
   5. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.
   6. Observado o disposto na Lei 14.430, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.
10. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI
    1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:
       * 1. quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário dos CRI; (2) Remuneração dos CRI, Atualização Monetária IPCA I e dos CRI IPCA II, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (3) Data de Vencimento dos CRI; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Geral dos Titulares dos CRI CDI, Assembleia Geral Titulares dos CRI IPCA I ou Assembleia Geral Titulares dos CRI IPCA II, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
         2. quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; (b) hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral, conforme previstos nesta Cláusula; (e) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral; (h) criação de qualquer evento de repactuação; e (i) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Geral conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.
    2. A Assembleia Geral conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada:
       * 1. pelo Agente Fiduciário dos CRI;
         2. pela Emissora;
         3. pela CVM; ou
         4. por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.
    3. A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.
    4. Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.
       1. A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 14.4 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 14.6 abaixo.
       2. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
       3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.
    5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
    6. A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Emissora aos Titulares dos CRI, e disponibilizada na seguinte página que contém as informações do Patrimônio Separado: https://emissoes.virgo.inc/. A referida convocação deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja efetuada conjuntamente com a primeira convocação.
    7. A convocação referida na Cláusula 14.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:
       * 1. dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
         2. ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
         3. indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.
    8. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quórum, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 14.1 acima e sem prejuízo do disposto no artigo 29, §3º, da Lei 14.430.
       1. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.
    9. A Assembleia Geral poderá ser realizada:
       * 1. de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
         2. de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
       1. No caso de utilização de meio eletrônico, 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.
       2. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.
    10. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral 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 informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
    11. Caso as deliberações da Assembleia Geral sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.
    12. Cada CRI, nas Assembleias Gerais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
    13. Não podem votar na Assembleia Geral:
        * 1. os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
          2. os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
          3. empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
          4. qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.
        1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.13 acima quando:
           1. os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.13 cima; ou
           2. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.
    14. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.15 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
    15. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
    16. Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:
        * 1. as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
          2. alterações no presente Termo de Securitização;
          3. destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
          4. qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, que deverão ser tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: [[Nota Virgo: O quórum de deliberação requerido para a substituição da companhia Securitizadora na administração do patrimônio separado não pode ser superior a 50% do patrimônio separado. Favor ajustar nesse sentido, cf. art. 30, parágrafo 4º, da Res. 60.]
             1. a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
             2. a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
             3. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
             4. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.
        1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujos relatórios de auditoria não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.
    17. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
        * 1. ao representante do Agente Fiduciário;
          2. ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
          3. à pessoa designada pela CVM.
    18. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:
        * 1. insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
          2. decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
          3. na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
          4. em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora.
        1. Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 14.18 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça.
        2. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 14.18 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.
    19. As deliberações em Assembleias Gerais e/ou pedido de renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Devedora, incluindo em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures e nos demais Documentos da Operação, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em qualquer convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os demais quóruns previstos no presente Termo de Securitização, bem como os quóruns abaixo indicados: **[Nota Lefosse: Quóruns mantidos conforme precedente da Companhia e sob validação dos Coordenadores.]**
        1. As deliberações em Assembleias Gerais que impliquem alteração **(a)** da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Debêntures; **(b)** das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI e/ou das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures; **(c)** da Data de Vencimento dos CRI e/ou da Data de Vencimento das Debêntures; **(d)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e/ou das Debêntures e pagamento da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Debêntures; **(e)** de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado obrigatório dos CRI; **(f)** dos quóruns previstos neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(g)** das características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em qualquer convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão. **[Nota Lefosse: Quóruns mantidos conforme precedente da Companhia e sob validação dos Coordenadores.]**
    20. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Gerais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.
11. DESPESAS DA EMISSÃO
    1. *Despesas da Devedora*: sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as seguintes despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, exclusivamente, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que comprovadas (em conjunto, “**Despesas**”) e, as Despesas listadas no **Anexo XII** serão retidos do valor de integralização dos CRI: **[Nota Lefosse: Companhia, por gentileza indicar.]**
       * 1. todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
         2. a remuneração da Emissora, nos seguintes termos:
            1. da Emissora pela emissão dos CRI, no valor único de R$ 8.000,00 (oito mil reais), pela emissão dos CRI, no valor conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
            2. pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“**Taxa de Administração**”). A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração dos CRI e eventuais Encargos Moratórios dos CRI (se aplicável) aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;
            3. as despesas referidas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
            4. o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.
         3. remuneração a ser paga à Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
            1. pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de $ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
            2. pela prestação de serviços de Instituição Custodiante, serão devidas parcelas trimestrais de R$ 2.000,00 (dois mil reais), totalizando o valor anual de R$ 8.000,00 (oito mil reais) sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia útil contado da Primeira Data de integralização das Debêntures;
            3. os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário; e
            4. as parcelas citadas neste item poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a [•], inscrita no CNPJ/ME nº [•].
         4. remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Cláusula 12;
         5. remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante equivalente a R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;
         6. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais) 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, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 5º (quinto) Dia Útil contado da data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento 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 será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, 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 alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
         7. a taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata da Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor;
         8. a taxa ANBIMA, conforme tabela ANBIMA, deverá ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, com os recursos a serem pagos pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
         9. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
         10. despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
         11. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à assembleia geral dos Titulares dos CRI;
         12. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do Patrimônio Separado;
         13. despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
         14. despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
         15. custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI;
         16. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
         17. despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços; **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados; **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e **(g)** quaisquer outras despesas diretas 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 neste Termo de Securitização;
         18. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI ou, ainda, realização do Patrimônio Separado dos CRI;
         19. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
         20. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
         21. as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
         22. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.
       1. As Despesas serão pagas pela Devedora em até 5 (cinco) dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido.
       2. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis no Patrimônio Separado, devendo ser reembolsado pela Devedora à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.4 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.4 abaixo, e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.
       3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.
       4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** 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; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.
       5. Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos das Cláusulas acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, em benefício dos Titulares dos CRI **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item “(i)”; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleia de Titulares dos CRI (“**Despesas Extraordinárias**”).
       6. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
       7. Sem prejuízo da Cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
       8. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.
    2. *Taxa de Administração e Remuneração da Emissora*: a Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora e será paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.
       1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida, ainda, a remuneração do Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso eles ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.
       2. Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de resgate antecipado obrigatório, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 700,00 (setecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.
       3. 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)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.
    3. *Despesas do Patrimônio Separado*: serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.
       1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora e, na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.
    4. *Despesas Adiantadas pelos Titulares dos CRI*. Exclusivamente na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e observado, ainda, o disposto na Cláusula 15.5 abaixo, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora 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; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de o Patrimônio Separado serem insuficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 (iv) e a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias.
    5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado sejam insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.
    6. **FUNDO DE DESPESAS**
       1. Em garantia do pagamento das Despesas descritas acima, a Devedora se obriga a constituir e manter o Fundo de Despesas em montante inicial equivalente a 300.000,00 (trezentos mil reais), em favor da Emissora, o qual poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI. A Devedora autorizou a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado o montante acima mencionado para a constituição do Fundo de Despesas referente aos CRI (“**Fundo de Despesas**”).
       2. O Fundo de Despesas deverá, a qualquer tempo, ser equivalente a, pelo menos, R$ 70.000,00 (setenta mil reais) (“**Montante Mínimo do Fundo de Despesas**”). O Montante Mínimo do Fundo de Despesas será verificado mensalmente pela Emissora até a Data de Pagamento das Debêntures de cada mês (“**Data de Verificação do Fundo de Despesas**”). Caso o Fundo de Despesas atinja o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora terá 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação (por meio físico ou eletrônico) da Securitizadora à Devedora neste sentido, acompanhada com os respectivos comprovantes dos gastos até então incorridos com o valor do Fundo de Despesas, para transferir recursos próprios à Conta do Patrimônio Separado de forma que o Montante Mínimo do Fundo de Despesas seja novamente atendido, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 9.2 (xiii) acima.
12. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

*Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.*

* 1. **Imposto de Renda**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se a incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto 8.426).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento e outras entidades beneficiadas, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021 (lei de conversão da Medida Provisória nº 1.034, publicada em 1º de março de 2021). No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065).

* 1. **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “Jurisdição de Tributação Favorecida”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação.

* 1. **IOF**

*IOF/Câmbio*

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

*IOF/Títulos*

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

1. PUBLICIDADE
   1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores Profissionais, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: https://emissoes.virgo.inc/, ou outra que vier a substituí-la. Caso a Emissora altere a referida página após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.
   2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.
   3. Exceto pela convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 14.5 acima, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI.
2. REGISTRO DESTE TERMO
   1. O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados **(i)** na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931 e do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM 60; e **(ii)** na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430.
3. FATORES DE RISCO
   1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo X** a este Termo de Securitização.
4. DISPOSIÇÕES GERAIS
   1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
   2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
   3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
   4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
   5. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
   6. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 20.8.1 abaixo.
   7. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
   8. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 14 acima.
      1. Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e/ou **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
   9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
   10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.
       1. Observado o disposto na Cláusula 20.10 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.
   11. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.
   12. A Emissora pode substituir o auditor independente em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
   13. A substituição do auditor independente deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.
   14. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.
   15. Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
   16. A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.
   17. O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção acima e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional, se aplicável.
5. NOTIFICAÇÕES
   1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:
      * 1. **se para a Emissora:**

**Virgo Companhia de Securitização**Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004  
São Paulo/SP  
At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico / Dep Monitoramento  
Telefone: (11) 3320-7474  
E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / juridico@virgo.inc / monitoramento@virgo.inc

* + - 1. **se para o Agente Fiduciário dos CRI: [Nota Lefosse: Pavarini, por gentileza indicar.]**

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002  
São Paulo/SP  
At.: [•]  
Telefone: [•]  
E-mail: [•]

* 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

1. ASSINATURA ELETRÔNICA
   1. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil (“**Medida Provisória 2.200**”), reconhecendo essa forma de contratação em meio digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.
   2. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. LEI APLICÁVEL E FORO
   1. *Lei Aplicável*: este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
   2. *Foro*: as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

# *(Página de Assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (quinquagésima quarta) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A.”)*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |  |  |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome: CPF: | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome: CPF: |

# ANEXO I

# DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

# [Nota Lefosse: A ser refletido conforme anexo da CCI.]

# ANEXO II

# DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, por meio do qual as Cédulas de Créditos Imobiliários foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), celebrado em [•] de [•] de 2022 entre a Securitizadora (conforme definida abaixo), na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”), que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 54ª (quinquagésima quarta) emissão, em até 3 (três) séries (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª* *(quinquagésima quarta) Emissão, em até 3 (três) Séries da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A.”*, celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, em[•] em [•] de 2022 (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, os regimes fiduciários pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, regimes fiduciários ora registrados nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

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

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

# ANEXO III

**DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

**[Nota Lefosse: Coordenadores/Securitizadora, por gentileza indicar.]**

# ANEXO IV

# DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** instituição financeira 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, nº 4.440, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 54ª (quinquagésima quarta) emissão, em até 3 (três) séries, da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), para os fins da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, **DECLARA**, que:

* + - 1. agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (quinquagésima quarta) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A."* que regula os CRI e a Emissão; e
      2. tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

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

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO V

# DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 54ª (quinquagésima quarta) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por Coordenador Líder o **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** instituição financeira 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, nº 4.440, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, **DECLARA**, para os fins da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

* + - 1. nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, serão instituídos os regimes fiduciários sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); **(b)** a conta corrente no Banco Itaú Unibanco S.A., conta nº 40248-0 e agência nº 3100-5, de titularidade da Emissora (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
      2. verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (quinquagésima quarta) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A.”* que regula os CRI e a Emissão (“**Termo de Securitização**”);
      3. o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **NATURA COSMÉTICOS S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alexandre Colares, n° 1.188, bairro Parque Anhanguera, CEP 05106-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 71.673.990/0001-77, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.143.183, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
      4. as informações prestadas e a serem prestadas, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
      5. é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO VI

# DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, no âmbito da distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 54ª (quinquagésima quarta) emissão, em até 3 (três) séries, da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, para os fins da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão.

[•], [•] de [•] de 2022.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.

|  |
| --- |
| Nome: Cargo: |

# ANEXO VII

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|  |
| --- |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.  Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002  Cidade / Estado: São Paulo/SP  CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01  Representado neste ato por sua diretora estatutária: [•]  Número do Documento de Identidade: [•]  CPF nº: [•] |

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

|  |
| --- |
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  Número da Emissão: 54ª (quinquagésima quarta) emissão  Número da Série: até três séries  Emissor: Virgo Companhia de Securitização  Quantidade: 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil)  Espécie: quirografária, com garantia fidejussória adicional  Classe: N/A  Forma: nominativa e escritura |

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

[•], [•] de [•] de 2022.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.

# ANEXO VIII

# Destinação dos Recursos

**Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinação**

# [NOTA LEFOSSE: CIA, FAVOR INCLUIR A TABELA COM OS IMÓVEIS.]

**Tabela 2: Identificação dos Imóveis Reembolso**

**[NOTA LEFOSSE: CIA, FAVOR INCLUIR A TABELA COM OS IMÓVEIS.]**

**Tabela 3: Forma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Imóveis Lastro**

**3.1 Imóveis Destinação**

**[NOTA LEFOSSE: CIA, FAVOR INCLUIR A TABELA COM OS IMÓVEIS.]**

**3.2 Imóveis Reembolso**

**[NOTA LEFOSSE: CIA, FAVOR INCLUIR A TABELA COM OS IMÓVEIS.]**

**Tabela 4: Contratos de Locação**

ANEXO IX

**Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão aos Imóveis Destinação**

A Devedora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação aos Imóveis Destinação serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.**

| **Imóveis Destinação** | **Uso dos Recursos** | **2S2022** | **1S2023** | **2S2023** | **1S2024** | **2S2024** | **1S2025** | **2S2025** | **1S2026** | **2S2026** | **1S2027** | **2S2027** | **1S2028** | **2S2028** | **1S2029** | **2S2029** | **1S2030** | **2S2030** | **1S2031** | **2S2031** | **1S2032** | **2S2032** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |

O cronograma acima é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documentos da Operação; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI.

**ANEXO X**

**FATORES DE RISCO [Nota Lefosse: A ser incluído na próxima rodada.] [Nota Virgo: No aguardo do preenchimento.]**

*O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização (em conjunto com* ***(i)****a Escritura de Emissão de Debêntures;* ***(ii)****a Escritura de Emissão de CCI;* ***(iii)****o Contrato de Distribuição;* ***(iv)****os boletins de subscrição dos CRI; e* ***(v)****os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, os “****Documentos da Operação****”).*

*O potencial Investidor Profissional deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional.*

*Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.*

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

**RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

**RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

**RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA [Nota Lefosse: Time TRW, por gentileza indicar.]**

**RISCOS RELACIONADOS AO LASTRO**

**RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO**

**RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

**ANEXO XI**

**Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**

[Local], [data].

À

**[•]**

**[Endereço]**

E-mail: [•]

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 54ª (quinquagésima quarta) emissão, em até 3 (Três) Séries, da [•]**

Prezados,

Eu, [**QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI**], [**contato: telefone e e-mail**], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da [•]ª ([•]) emissão, 54ª (quinquagésima quarta)emissão, em até 3 (Três) Séries, da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08sociedade por ações, (“**Securitizadora**”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pela Emissora e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“**Resgate Antecipado**”), conforme abaixo:

[ ] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado e desejo resgatar [**QUANTIDADE DE CRI**] dos CRI de minha titularidade.

[ ] **NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

**[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]**

(reconhecer firma)

**ANEXO XII**

# Despesas *Flat*

# [Nota Lefosse: Companhia/Securitizadora, por gentileza preencher.] [Nota Virgo: em validação]

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Credor** | **Serviço** | **Periodicidade** | **Valor Bruto (com impostos)** | **% Gross Up (impostos)** | **Valor Líquido  (sem impostos)** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | **[•]** | [•] |

**ANEXO XIII**

**DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 (**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 54ª (quinquagésima quarta) Emissão, em até 3 (três) séries da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (quinquagésima quarta) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A.”* (“**Termo de Securitização**”), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |