

---

---

**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 DE SECURITIZAÇÃO**

entre

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*como Emissora*

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

*como Coordenador Líder*

**BANCO ITAÚ BBA S.A.,  
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

*Como Coordenadores*

**NATURA COSMÉTICOS S.A.**

*como Devedora*

e

**NATURA &CO HOLDING S.A.**

*como Garantidora*

---

datado de  
02 de setembro de 2022

---

**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 DE SECURITIZAÇÃO**

São partes neste “*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 de Securitização*” (“**Contrato**”):

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securizadora**”);
- (2) **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, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**UBS BB**” ou “**Coordenador Líder**”);
- (3) **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representado na forma de seu estatuto social (“**Itaú BBA**”);
- (4) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.235 e 2.041, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Santander**” e, em conjunto com o Coordenador Líder e Itaú BBA “**Coordenadores**”);
- (5) **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, nº 1.188, Parque Anhanguera, CEP 05106-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 71.673.990/0001-77, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.143.183, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Devedora**”); e
- (6) **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, nº 1.188, sala A17, bloco A, Parque Anhanguera, CEP 05106-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.785.497/0001-97, com seus atos constitutivos

devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.0053158-2, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Garantidora**”);

sendo a Emissora, os Coordenadores, a Devedora e a Garantidora doravante denominados, em conjunto, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”.

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) a Devedora e a Garantidora celebrarão, com a Emissora o “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até 3 (três) Séries, da Natura Cosméticos S.A.*” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), o qual prevê a emissão, pela Devedora, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, integrantes da 12ª (décima segunda) emissão privada da Devedora (“**Debêntures**”). A emissão das Debêntures foi aprovada pela Devedora em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de agosto de 2022 (“**RCA Devedora**”);
- (B) por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de detentora dos Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) e emissora da CCI (conforme definida abaixo), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”) e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, a Emissora emitirá, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”), até 3 (três) cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”), sob a forma escritural, representativa dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais) na data de emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez devidamente formalizadas e registradas, e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com as condições ali previstas (“**Créditos Imobiliários**”);
- (C) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 80**”), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”);
- (D) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de

Debêntures) foi outorgada fiança, pela Garantidora em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretroatável, como fiadora e principal pagadora responsável por 100% (cem por cento) das obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (“**Fiança**”);

- (E) a outorga da Fiança foi aprovada por meio da Reunião de Conselho de Administração da Garantidora realizada em 30 de agosto de 2022 (“**RCA Garantidora**” e, em conjunto com a RCA Devedora, “**Aprovações Societárias**”);
- (F) a Emissora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de seu escritório localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conjunto 1401, CEP 04534-002, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo) (“**Agente Fiduciário dos CRI**”) celebrarão o “*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**” e, em conjunto com (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Contrato; (iv) os boletins de subscrição dos CRI; e (vi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, os “**Documentos da Operação**”), por meio do qual: (a) a Emissora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 54ª (Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora (“**CRI**”), nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60; e (b) o Agente Fiduciário dos CRI será nomeado o representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI (“**Titulares dos CRI**”);
- (G) a Emissora, às expensas da Devedora, pretende contratar os Coordenadores para prestar os serviços relacionados à distribuição dos CRI com esforços restritos, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“**Lei 6.385**”), da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 60;
- (H) os Coordenadores são instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, e concordam em realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos, sob o regime de garantia firme de subscrição com relação à totalidade dos CRI, nos termos deste Contrato, sendo que a garantia firme de subscrição será exercida pelos Coordenadores ou, conforme o caso, por empresa(s) integrante(s) de seu(s) grupo(s) econômico(s), nos termos e condições previstos neste Contrato; e
- (I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

Termos com iniciais maiúsculas utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes será atribuído no Termo de Securitização.

## **1 OBJETO**

**1.1** Este Contrato tem por objeto estabelecer os termos e as condições que regerão a realização da Oferta pela Emissora e pelos Coordenadores. Dessa forma, a Emissora, às expensas da Devedora, contrata os Coordenadores para coordenar e realizar a distribuição pública com esforços restritos, sob regime de garantia firme de colocação, de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI, cada um com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI (conforme definidos abaixo), observados os termos e condições deste Contrato e do Termo de Securitização.

## **2 CONDIÇÕES DA OFERTA**

Observados os termos e condições deste Contrato, a Emissora contrata, às expensas da Devedora, os Coordenadores para realizar a distribuição pública dos CRI, observadas as condições descritas a seguir:

### **2.1 Arquivamento e Publicação da Aprovações Societárias**

**2.1.1** A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI. Ademais, 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 (conforme abaixo definida) quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476. ("**Aprovação Societária da Emissora**").

**2.1.2** As atas das Aprovações Societárias da Devedora e da Garantidora deverão ser **(i)** protocoladas na JUCESP, em até 07 (sete) Dias Úteis (conforme definidos abaixo) contados das respectivas assinaturas das Aprovações Societárias e **(ii)** publicadas, de forma resumida, no jornal "*Valor Econômico*" ("**Jornal de Publicação**"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e

observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que o arquivamento na JUCESP e a publicação deverão ocorrer previamente à subscrição e integralização dos CRI.

## **2.2 Inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures e seus Eventuais Aditamentos na JUCESP**

**2.2.1** A Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e § 3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Devedora compromete-se a solicitar o registro perante a JUCESP da Escritura de Emissão de Debêntures e de todos os seus aditamentos no prazo de 07 (sete) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e enviar 1 (uma) via original ou 1 (uma) via eletrônica (PDF), contendo a chancela digital da JUCESP, caso aplicável, da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos ou averbados, conforme o caso, na JUCESP à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia a Instituição Custodiante, em até 07 (sete) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro.

**2.2.2** A Escritura de Emissão de Debêntures será objeto de aditamento, aprovado previamente nas Aprovações Societárias, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), sem necessidade de aprovação prévia pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Devedora e/ou pela Garantidora, o qual será inscrito na JUCESP, nos termos da Cláusula 2.2.1 acima, bem como registrado no Cartório de RTD, nos termos da Cláusula 2.3.1 abaixo.

## **2.3 Registro da Escritura de Emissão de Debêntures e seus Eventuais Aditamentos no Cartório de RTD**

**2.3.1** Em virtude da Fiança outorgada pela Garantidora, a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“**Cartório de RTD**”), nos termos dos artigos 129 a 131 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. A Devedora compromete-se a protocolar a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos no Cartório de RTD no prazo de até 07 (sete) Dias Úteis a contar da data de assinatura da respectiva data de assinatura.

## **2.4 Registro do Termo de Securitização**

**2.4.1** O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão devidamente registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”), nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430.

## **2.5 Dispensa de Registro na CVM e Registro na ANBIMA**

**2.5.1** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos no mercado

brasileiro de capitais, nos termos da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

**2.5.2** A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 476 e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei 6.385 e do artigo 2º da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

**2.5.3** Por se tratar de oferta pública com esforços restritos, a Oferta e os CRI deverão ser objeto de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", 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.

## **2.6 Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

**2.6.1** Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**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 – Títulos e Valores Mobiliários ("**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.

## **3 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**3.1** O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade e exclusivamente, pela Emissora, para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

**3.2** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora **(i)** até a Data de Vencimento e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização; 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 e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, 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 I à Escritura de Emissão de Debêntures (“**Imóveis Destinação**”), e **(b)** reembolso de gastos com aluguéis já incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Debêntures e, conseqüentemente 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 I à Escritura de Emissão de Debêntures (“**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 I à Escritura de Emissão de Debêntures, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Destinação dos Recursos**”).

#### **4 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DOS CRI**

Os CRI terão as seguintes características, além de outras descritas no Termo de Securitização:

##### **4.1 Número da Emissão**

4.1.1 A presente Emissão corresponde à 54<sup>a</sup> (quingüésima quarta) emissão de CRI da Emissora.

##### **4.2 Número de Séries**

4.2.1 A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1<sup>a</sup> série são doravante denominados “**CRI CDI**”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2<sup>a</sup> série são doravante denominados “**CRI IPCA I**” e os CRI objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3<sup>a</sup> 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*.

4.2.2 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 Cláusula 4.3 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 na Cláusula 4.2.1 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 das Debêntures entre as diferentes séries, em comum acordo com os Coordenadores. A série CRI CDI e/ou CRI IPCA I poderão ser canceladas, devendo os CRI IPCA II serem obrigatoriamente emitidos, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

### 4.3 Quantidade de CRI

4.3.1 Serão emitidas 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Debêntures, sendo certo que no mínimo 100.000 (cem mil) serão CRI IPCA II. 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. 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 a série CRI CDI e/ou CRI IPCA I poderão ser canceladas, devendo os CRI IPCA II serem obrigatoriamente emitidos, 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 à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

### 4.4 Valor Total da Emissão dos CRI

4.4.1 O valor total da Emissão é de R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”), observado que o valor total dos CRI IPCA II será de no mínimo R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). O montante total a ser alocado nos CRI CDI, nos CRI IPCA I e nos CRI IPCA II será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, respeitado o previsto na Cláusula 4.3 acima.

### 4.5 Valor Nominal Unitário dos CRI

4.5.1 O valor nominal unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário dos CRI**”), na Data de Emissão dos CRI.

### 4.6 Atualização Monetária dos CRI CDI

4.6.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI CDI não será atualizado monetariamente.

### 4.7 Atualização Monetária dos CRI IPCA I e CRI IPCA II

4.7.1 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 positiva acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 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**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização.

#### **4.8 Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI**

**4.8.1** Remuneração dos CRI CDI. 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/](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 5.2.1 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 ao Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI autorizados e obrigados 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 e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora, pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures. 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, observado que na Primeira Data de Integralização das Debêntures deverá ser acrescido 1 (um) Dia Útil do primeiro período de atualização. A Remuneração dos CRI CDI será calculada de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização.

**4.8.2** 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**”). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização.

**4.8.3** Remuneração das Debêntures IPCA II. 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 dos CRI**”). ”). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização

**4.8.4** Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado, nos termos previstos no 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 as tabelas constantes no Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

#### **4.9 Preço de Subscrição dos CRI**

**4.9.1** Desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo) previstas neste Contrato, 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 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 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 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 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**”).

- 4.9.2 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 CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto neste Contrato. Para os fins deste Contrato, considera-se “**Primeira Data de Integralização dos CRI**” a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI.

#### 4.10 Subscrição e Integralização dos CRI

- 4.10.1 Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(i)** nos termos do respectivo boletim de subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

#### 4.11 Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI

- 4.11.1 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 no 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**”).
- 4.11.2 Amortização dos CRI IPCA I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI IPCA I ou de eventual resgate antecipado dos CRI IPCA I, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento das dos CRI IPCA I (“**Data de Amortização das Debêntures IPCA I**”).
- 4.11.3 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 no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, sendo **(i)** 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 saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II; **(ii)** a segunda amortização, devida em 12 de setembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II; e **(iii)** a última amortização na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo 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**”).

#### **4.12 Regime Fiduciário**

**4.12.1** 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.

**4.12.2** Para fins deste Contrato, considera-se **(i) “Regime Fiduciário”** os regimes fiduciários instituídos 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; **(ii) “Créditos do Patrimônio Separado” (a)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures CDI, Debêntures IPCA I e Debêntures IPCA II e representados pelas CCI; **(b)** a conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na conta do Patrimônio Separado; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão; e **(iii) “Patrimônio Separado”**, patrimônio único e indivisível em relação aos CRI CDI, CRI IPCA I e CRI IPCA II, constituído pelo Crédito do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI CDI, CRI IPCA I e CRI IPCA II, aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.

#### **4.13 Distribuição e Negociação**

**4.13.1** 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.

#### **4.14 Data de Emissão dos CRI**

**4.14.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será aquela a ser definida no Termo de Securitização (“**Data de Emissão dos CRI**”).

#### **4.15 Prazo e Data de Vencimento dos CRI**

4.15.1 Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização **(i)** os CRI CDI vencerão em 14 de setembro de 2027 (“**Data de Vencimento dos CRI CDI**”); **(ii)** os CRI IPCA I vencerão em 14 de setembro de 2029 (“**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**”); e **(iii)** os CRI IPCA II vencerão em 14 de setembro de 2032 (“**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**” e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI CDI e a Data de Vencimento dos CRI IPCA I, “**Data de Vencimento dos CRI**”).

#### **4.16 Local de Emissão dos CRI**

4.16.1 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### **4.17 Encargos Moratórios dos CRI**

4.17.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida por ela recebida 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, à 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**”).

#### **4.18 Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI**

4.18.1 Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(i)** por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido abaixo) em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

#### **4.19 Local de Pagamento dos CRI**

4.19.1 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 custodiados 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.

#### **4.20 Atraso no Recebimento dos Pagamentos dos CRI**

4.20.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.21 abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no 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 na Cláusula 4.17 acima.

#### **4.21 Prorrogação dos Prazos dos CRI**

4.21.1 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no 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.

#### **4.22 Pagamentos dos Créditos Imobiliários**

4.22.1 Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva conta do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização.

#### **4.23 Ordem de Alocação dos Pagamentos**

4.23.1 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 do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(i)** recomposição do do Patrimônio Separado; **(ii)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(iii)** Remuneração dos CRI; e **(iv)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, proporcionalmente ao valor remanescente após o pagamento dos itens (i) a (iii).

#### **4.24 Garantias**

4.24.1 Com exceção dos Regimes Fiduciários, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Por sua vez, as Debêntures contam com a Fiança.

#### **4.25 Coobrigação da Emissora**

4.25.1 Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

#### **4.26 Classificação de Risco dos CRI**

4.26.1 A classificação de risco dos CRI será atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201 – Conjuntos 181 e 182, CEP 05426-100, inscrita no

CNPJ/ME sob nº 02.295.585/0001-40 (“**Agência de Classificação de Risco**”), conforme Cláusula 5.2.2 abaixo.

#### **4.27 Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**

4.27.1 A Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, a seu exclusivo critério, a partir de 14 de setembro de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures CDI, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial.

#### **4.28 Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA**

4.28.1 A Devedora poderá, (i) em relação às Debêntures IPCA I, a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive), e (ii) em relação às Debêntures IPCA II, a partir de 14 de setembro de 2028 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures IPCA de cada uma das séries, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma mesma série.

#### **4.29 Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**

4.29.1 A Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério, e a partir de 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**”).

#### **4.30 Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II**

4.30.1 A Devedora poderá, (i) em relação às Debêntures IPCA I, a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive), e (ii) em relação às Debêntures IPCA II, a partir de 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**”).

#### **4.31 Oferta de Resgate Antecipado Total**

4.31.1 A qualquer momento, a Devedora poderá 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**”), observado que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado

Total das Debêntures pela Emissora e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI da respectiva série a ser resgatada pela Securitizadora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

#### **4.32 Pagamento dos Créditos Imobiliários**

**4.32.1** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na datas de pagamento previstas no Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do 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 da Data de Vencimento dos CRI. Caso a Emissora não recepcione os recursos na respectiva Conta do Patrimônio Separados até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do 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.

#### **4.33 Escrituração**

**4.33.1** 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 ("**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.

#### **4.34 Agente de Liquidação**

**4.34.1** A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("**Agente de Liquidação**"), foi contratada 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.

#### **4.35 Demais Características**

4.35.1 As demais características dos CRI encontram-se descritas no Termo de Securitização, o qual as Partes declaram conhecer e aceitar, em todos os seus termos e condições.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 5.1 Procedimento de Distribuição

5.1.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação para totalidade dos CRI, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos deste Contrato.

5.1.2 O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto neste Contrato. 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.

- (i) Para os fins deste Contrato e nos termos da Instrução CVM 476, entende-se por **(a) “Investidores Profissionais”**, aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**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.
- (ii) 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; **(b)** de que os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e no Termo de Securitização; e **(c)** de todos os termos e condições do Termo de Securitização, com os quais estão plenamente de acordo (“**Declaração de Investidor Profissional**”).

5.1.3 Não obstante o descrito na Cláusula 2.6.1 acima, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados 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.

- 5.1.4 A Devedora e a Emissora obrigam-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, em até 3 (três) Dias Úteis, 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 Devedora e a Emissora comprometem-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.
- 5.1.5 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.
- 5.1.6 Não haverá preferência para subscrição dos CRI pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Emissora.
- 5.1.7 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.
- 5.1.8 A Emissão e a Oferta não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.
- 5.1.9 A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito neste item e na Cláusula 8 abaixo.
- 5.1.10 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

## 5.2 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

- 5.2.1 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 a série CRI CDI e/ou CRI IPCA I poderão ser canceladas, devendo os CRI IPCA II serem obrigatoriamente emitidos, 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, conseqüentemente, observado os limites previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (“**Procedimento de Bookbuilding**”). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao 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 no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

- 5.2.2** A Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão ou da Devedora (rating corporativo) deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada/ratificada uma vez a cada exercício social (o que não significa que tal classificação de risco deva ser atualizada em um intervalo de 12 meses entre relatórios, mas desde que haja um novo relatório/manutenção de rating a cada exercício social), podendo tal classificação de risco constar do relatório de rating corporativo da Garantidora. 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.
- 5.2.3** Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização da classificação de risco dos CRI em periodicidade distinta da prevista na Cláusula 5.2.2 acima, os recursos do Patrimônio Separado arcarão com custos e eventuais obrigações.
- 5.2.4** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Devedora, sem necessidade de Assembleia Geral:
- (i) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, sociedade limitada com filial 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;
  - (ii) **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, Brooklin Paulista, CEP 04578-903, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; ou
  - (iii) **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201 – Conjuntos 181 e 182, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.295.585/0001-40.

## **6 CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA COLOCAÇÃO DOS CRI**

**6.1** O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no presente Contrato, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes, as quais compreendem condições suspensivas, nos termos do artigo 125 do Código Civil, sem o qual o presente Contrato não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme (conforme definida abaixo) deixará de existir ("**Condições Precedentes**"):

- (i) obtenção, pela Emissora, pela Devedora e pela Garantidora, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais

formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação, conforme aplicável; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, conforme aplicável; e (c) aos investidores, conforme aplicável;

- (ii) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão dos CRI, que deverão estar em acordo com a regulamentação aplicável, a serem discutidos de boa-fé em conjunto com a Devedora, a Garantidora e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais;
- (iii) obtenção pela Devedora e pela Garantidora de todas as autorizações, concessões, aprovações, licenças (inclusive regulatórias, societárias e ambientais), permissões e alvarás necessários ao desempenho das suas atividades;
- (iv) conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) da Devedora e da Garantidora, em termos satisfatórios, a exclusivo critério dos Coordenadores e do seu assessor legal, bem como do processo de *back-up* das informações do material de apoio aos investidores da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado no âmbito do mercado de capitais em ofertas de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures realizadas nos termos da Instrução CVM 476;
- (v) realização de procedimentos de *bring down due diligence* na data anterior (a) ao início do *roadshow*, (b) ao procedimento de *bookbuilding*, e (c) a data de liquidação da Oferta;
- (vi) demonstração pela Devedora da contratação de Agência de Classificação de Risco, nos termos do artigo 7 do Código ANBIMA, responsável pela emissão do relatório de avaliação (*rating*) dos valores mobiliários objeto da Oferta, bem como pela sua atualização/ratificação, conforme os termos acima previsto;
- (vii) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Oferta correspondente a uma nota igual ou superior a “AAA” (escala nacional – Brasil) ou equivalente, fornecida pela Agência de Classificação de Risco, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (viii) todas as declarações e garantias prestadas pela Emissora, pela Devedora e pela Garantidora nos Documentos da Operação, conforme o caso, sejam verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes na data em que foram prestadas, as quais serão atestadas por meio de encaminhamento de declaração de veracidade

assinada pela Emissora, pela Devedora e pela Garantidora na data de início da distribuição da Oferta;

- (ix) obtenção do registro dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, todos administrados pela B3;
- (x) recebimento, pelos Coordenadores, em até 1 (um) dia útil antes da data de liquidação financeira da Oferta, do parecer legal elaborado e assinado pelos assessores legais, nos moldes praticados pelo mercado de capitais brasileiro em operações semelhantes e em termos que sejam satisfatórios aos Coordenadores, sobre a viabilidade da Oferta tendo em vista a consistência das informações fornecidas pela Emissora, pela Devedora e pela Garantidora, incluindo a confirmação da conclusão da *due diligence* e a inexistência de ressalvas;
- (xi) cumprimento de todas as obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação exigíveis até a Primeira Data de Integralização, bem como não ocorrência de um evento de rescisão voluntária ou um evento de rescisão involuntária, na forma prevista neste Contrato e/ou um evento de vencimento antecipado no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;
- (xii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes (isto é, que sejam necessários para o regular funcionamento das atividades da Emissora, Devedora e da Garantidora), os quais dão, à Emissora, Devedora e à Garantidora, condições fundamentais de funcionamento;
- (xiii) contratação, em comum acordo com os Coordenadores, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos apresentados neste Contrato, inclusive dos assessores legais;
- (xiv) rigoroso cumprimento pela Emissora, pela Devedora, pela Garantidora e por suas controladas, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, exceto pelas ações trabalhistas inerentes às atividades da Devedora e da Garantidora, conforme o caso, que estão indicadas no formulário de referência ou demonstrações financeiras da Devedora e da Garantidora, conforme o caso, vigentes nesta data, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, sendo certo que a Emissora, a Devedora e a Garantidora se obrigam a proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xv) rigoroso cumprimento pela Emissora, pela Devedora, pela Garantidora e por suas controladas e seus administradores agindo no exercício de suas atividades, do seguinte: (a) não ter sido condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1)

questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou, ainda, de incentivo à prostituição ou violação dos direitos dos silvícolas, ou (2) crime contra o meio ambiente, (b) adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, sendo que, exclusivamente em relação ao disposto nesta alínea (b), exceto com relação às ações judiciais envolvendo as atividades da Devedora, da Garantidora e de suas controladas, conforme o caso, conforme indicadas no formulário de referência ou demonstrações financeiras da Devedora, da Garantidora e das controladas;

- (xvi) manutenção do registro da Emissora e da Devedora como companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM e demais obrigações aplicáveis, nos termos da Resolução CVM 80;
- (xvii) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas, tarifas, encargos e tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo o pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;
- (xviii) cumprimento pela Emissora e pela Devedora de todas as obrigações das normas aplicáveis à Oferta especialmente às previstas na Instrução CVM 476 e Instrução CVM 400, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando a obrigação de não se manifestar na mídia sobre a Emissão objeto deste Contrato;
- (xix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora, pela Devedora e pela Garantidora, conforme o caso, perante os Coordenadores e todas e quaisquer entidades que, direta ou indiretamente, sejam controladoras, controladas, coligadas dos Coordenadores ou estejam sob controle comum com os Coordenadores (tais entidades, "**Afiladas**"), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xx) inexistência de violação ou indício de violação aplicável à Devedora e à Garantidora, às suas controladas, administradores e funcionários no exercício de suas respectivas atividades na Devedora ou na Garantidora, conforme o caso, de 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 nº 4.410, de 07 de outubro de 2012, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 9.613, de 3 de março de 1998 e nº 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 ("**Leis Anticorrupção**"), bem como não constar

no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (“**CEIS**”) ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (“**CNEP**”);

- (xxi) registro da Escritura de Emissão de Debêntures e protocolo do aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures para ratificar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* na JUCESP e no Cartório de RTD;
- (xxii) registro das atas das Aprovações Societárias na JUCESP, bem como as publicações no Jornal de Publicação; e
- (xxiii) acordo entre a Devedora, a Garantidora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares.

**6.2** Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes e desde que não seja concedido prazo adicional ou referida obrigação não seja renunciada, de forma individual ou conjuntamente, pelos Coordenadores (observado que apenas parte dos Coordenadores renunciem tal obrigação, tal Coordenador poderá seguir com a distribuição da Oferta de forma isolada), a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao presente Contrato, conforme Cláusula 11.4 abaixo, e pela obrigação da Devedora de pagar a Remuneração de Descontinuidade caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas por motivo exclusivamente imputável à Devedora e à Garantidora. Neste caso, a Devedora poderá, desde que previamente aprovado pelos Coordenadores remanescentes, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para atuar como coordenador da Oferta.

## **7 REGIME DE COLOCAÇÃO, PREÇO E PRAZO DE COLOCAÇÃO DOS CRI**

**7.1** Observado o cumprimento das obrigações e Condições Precedentes previstas neste Contrato, os Coordenadores realizarão a distribuição pública com esforços restritos, dos 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI, totalizando o montante de R\$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade dos CRI, de forma individual e não solidária entre si, da seguinte forma (“**Garantia Firme**”).

<b>Coordenador</b>	<b>Montante de Garantia Firme</b>	<b>%</b>
Coordenador Líder	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	50,00% (cinquenta por cento)
Itaú BBA	R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
Santander	R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)

<b>Total</b>	<b>R\$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais)</b>	<b>100% (cem por cento)</b>
--------------	---	---------------------------------

7.1.1 A Garantia Firme será válida até 14 de outubro de 2022 (inclusive), quando se encerra qualquer obrigação dos Coordenadores em relação à colocação firme dos CRI ("**Prazo de Validade da Garantia Firme**"), sendo certo que este prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante acordo, por escrito (incluindo e-mail), entre as Partes.

7.1.1.1 Caso as Condições Precedentes não tenham sido cumpridas até o Prazo de Validade da Garantia Firme em razão única e exclusiva dos cartórios de imóveis competentes não terem deferido ou terem feito exigências para concluir a averbação dos contratos de locação objeto de destinação imobiliária nos termos da Escritura junto à matrícula de cada um dos Imóveis Lastro ("**Averbação**"), os Coordenadores se comprometem a envidar seus melhores esforços para prorrogar o Prazo de Validade da Garantia Firme até que a Averbação seja concluída ou até outra data a ser definida de comum acordo com a Devedora ("**Prorrogação da Garantia Firme**").

7.1.2 A Garantia Firme de colocação aqui referida será exercida desde que cumpridas as Condições Precedentes listadas na Cláusula 6.1 acima, na hipótese de não se verificar demanda para a subscrição da totalidade dos CRI por investidores durante o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que os Coordenadores poderão selecionar, a seu exclusivo critério, a(s) série(s) em que a respectiva Garantia Firme será exercida, observado os demais termos e condições deste Contrato e o limite mínimo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.1.3 Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, o Coordenador Líder poderá designar o BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.230, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 ("**BB-BI**"), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder.

7.1.4 Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, o Itaú BBA poderá vir a designar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (Parte), 4º e 5º Andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/4816-09 ("**Itaú Unibanco**"), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA.

- 7.1.5 Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Devedora ao Coordenador Líder e/ou ao Itaú BBA a título de Prêmio de Garantia Firme (conforme definido abaixo), inclusive o *gross-up* de tributos incidentes sobre o Prêmio de Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao BB-BI e/ou ao Itaú Unibanco, conforme o caso, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.
- 7.1.6 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na Primeira Data de Integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3. Caso ocorra integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI será correspondente ao Preço de Subscrição dos CRI definido na Cláusula 4.9.1 acima.
- 7.1.7 Respeitado o atendimento das condições a que se refere a Cláusula 2 acima, os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta e até a Data de Liquidação dos CRI (conforme definida abaixo), observado o disposto no artigo 8º, § 2º, da Instrução CVM 476.
- 7.1.8 O prazo de 90 (noventa) dias para restrição de negociação dos CRI referido na Cláusula 2.6 acima não será aplicável aos Coordenadores, com relação aos CRI que tenham sido subscritos e integralizados pelos Coordenadores em razão do exercício da garantia firme de colocação, nos termos deste Contrato, conforme previsto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, desde que sejam observadas as seguintes condições: **(i)** na negociação subsequente, o adquirente dos CRI observe o prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação contado da data do exercício da garantia firme pelos Coordenadores, bem como os demais limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476; **(ii)** os Coordenadores verifiquem o cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476; e **(iii)** a negociação dos CRI deve ser realizada nas mesmas condições aplicáveis à Oferta, podendo o valor de transferência dos CRI ser equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data da efetiva negociação.
- 7.1.9 Os Coordenadores reservam-se no direito de convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, escolhidas a seu exclusivo critério, desde que tal participação não represente qualquer aumento de custos para a Devedora e Garantidora, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao presente Contrato ("**Termos de Adesão**") entre o Coordenador Líder e as instituições financeiras subcontratadas ("**Participantes Especiais**"), para participar da colocação dos CRI, observados os termos e condições deste Contrato, bem como a regulamentação em vigor.

## 8 PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA

- 8.1** Observadas as condições previstas neste Contrato e na regulamentação aplicável e uma vez atendidas as Condições Precedentes, os Coordenadores iniciarão a distribuição dos CRI, assegurando que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo.
- 8.2** O plano de distribuição dos CRI seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 e os seguintes termos (“**Plano de Distribuição**”):
- (i) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, com intermediação dos Coordenadores, não existindo reservas antecipadas, nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada sob o regime de garantia firme, nos termos da Cláusula 7.1 acima, e para subscrição exclusiva por Investidores Profissionais, observado o disposto no artigo 3º, inciso II, da Instrução CVM 476;
  - (ii) iniciada a Oferta, caberá ao Coordenador Líder realizar a comunicação sobre o início da Oferta à CVM (“**Comunicação de Início**”), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do artigo 7º-A, § 1º, da Instrução CVM 476, por meio da página da CVM na *Internet*;
  - (iii) observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, 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;
  - (iv) os Coordenadores, a Devedora e a Emissora não poderão 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;
  - (v) os fundos de investimento e carteiras administradas cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos no inciso (iii) acima;
  - (vi) a Devedora e a Emissora obrigam-se a **(a)** não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e **(b)** informar os Coordenadores, até o terceiro Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta;
  - (vii) não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que os Coordenadores poderão levar em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, observado, entretanto, que os Coordenadores se comprometem a direcionar a Oferta a investidores que tenham perfil de risco adequado, bem como a observar tratamento abrangente, equitativo e simultâneo quanto a eles;

- (viii) serão atendidos os clientes dos Coordenadores que desejarem efetuar investimentos nos CRI, tendo em vista a relação dos Coordenadores com esses clientes, bem como outros investidores, fundos de investimento e pessoas físicas e jurídicas, mesmo que não sejam clientes dos Coordenadores, desde que tais investidores sejam considerados Investidores Profissionais e atestem seus conhecimentos e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI;
- (ix) observado o disposto neste Contrato, e desde que todas as Condições Precedentes tenham sido satisfeitas, ou tenham sido renunciadas pelos Coordenadores, a Oferta somente terá início na data indicada na Comunicação de Início à CVM;
- (x) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição dos CRI deverão fazê-la por meio do MDA e da assinatura do boletim de subscrição, na respectiva Data de Integralização dos CRI, pelo Preço de Subscrição dos CRI;
- (xi) 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 CRI, o qual será aplicado em igualdade de condições à totalidade dos CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto neste Contrato;
- (xii) os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na Primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3. Caso ocorra integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI será correspondente ao Preço de Subscrição dos CRI definido na Cláusula 4.9.1 acima;
- (xiii) não haverá preferência para subscrição dos CRI pelos atuais acionistas da Emissora;
- (xiv) até o ato de subscrição dos CRI, os Investidores Profissionais assinarão a Declaração de Investidor Profissional; e
- (xv) encerrada a Oferta, caberá à Emissora realizar, mediante o pagamento, pela Devedora, da 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 (“**Taxa de Fiscalização da Oferta**”), e caberá ao Coordenador Líder a Comunicação de Encerramento da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, por meio da página da CVM na *Internet*, conforme artigo 8º, § 1º, da Instrução CVM 476, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da data de encerramento da Oferta (“**Comunicação de Encerramento**”).

**8.3** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos da Cláusula 5.2.1 acima.

## 9 OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1 Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são imputadas por este Contrato, pela legislação ou regulamentação aplicável, os Coordenadores, individualmente e sem solidariedade, obrigam-se, conforme aplicável, a:

- (i) avaliar, em conjunto com a Devedora, a Garantidora, a Emissora e os assessores legais, a viabilidade da Emissão, da Oferta e suas condições, bem como assessorá-las no que for necessário para a realização da Emissão e da Oferta;
- (ii) participar ativamente, com a Devedora, com a Garantidora, a Emissora e com os assessores legais contratados, na elaboração dos documentos necessários para a realização da Emissão e da Oferta e para o registro e liquidação dos CRI;
- (iii) exclusivamente em relação ao Coordenador Líder, suspender a Oferta na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento da Oferta, e comunicar tal suspensão à CVM;
- (iv) controlar e acompanhar o Plano de Distribuição, incluindo o recebimento e processamento dos pedidos e boletins de subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta e observado o Plano de Distribuição previsto na Cláusula 8 deste Contrato;
- (v) adotar todas as cautelas e atuar com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pela Garantidora, conforme o caso, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) obter dos Investidores Profissionais que venham a subscrever os CRI, as Declarações de Investidor Profissional, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vii) até que a Oferta seja divulgada ao mercado, limitar (a) a revelação de informações relativas à Oferta ao que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) a utilização de informação reservada estritamente aos fins relacionados com a preparação da Oferta, nos termos do artigo 48, inciso I, da Instrução CVM 400;
- (viii) efetuar o pagamento à Emissora, conforme indicado na Cláusula 12.1 abaixo, do valor total obtido com a colocação dos CRI, na data de liquidação dos CRI;
- (ix) abster-se de se manifestar na mídia sobre a Oferta, a Emissora, a Devedora e a Garantidora, nos termos do artigo 48, inciso IV, da Instrução CVM 400;
- (x) a partir do momento em que a Oferta se torne pública, ao divulgar informações relacionadas à Devedora, à Emissora ou à Oferta, **(a)** observar os princípios relativos à qualidade, transparência e igualdade de acesso à informação; e **(b)** esclarecer as suas ligações com a Emissora e/ou a Devedora ou o seu interesse

na Oferta, nas suas manifestações em assuntos que envolvam a Oferta, a Emissora, a Devedora ou os CRI, nos termos do artigo 48, inciso V, da Instrução CVM 400;

- (xi) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito da Emissão e da Oferta, observado o disposto neste Contrato e na legislação e regulamentação
- (xii) exclusivamente com relação ao Coordenador Líder, comunicar à CVM o início e o encerramento da Oferta por meio do Comunicado de Início e do Comunicado de Encerramento, respectivamente, nos termos da Instrução CVM 476;
- (xiii) exclusivamente com relação ao Coordenador Líder, realizar o registro da Oferta na ANBIMA nos termos previstos neste Contrato; e
- (xiv) assessorar a Emissora com o depósito dos CRI perante a B3 em todas as etapas da Oferta.

**9.2** Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são imputadas por este Contrato, pela legislação ou regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se ainda, sob pena de rescisão por parte dos Coordenadores, nos termos da Cláusula 16 abaixo, a:

- (i) colocar à disposição dos Coordenadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis: **(a)** todos os dados, informações e documentos necessários à execução das atividades aqui contratadas, que lhe forem solicitadas; **(b)** todas as informações necessárias para atender ao princípio da transparência aplicável às ofertas públicas de títulos e valores mobiliários, informações estas necessárias para que os Investidores Profissionais possam tomar uma decisão fundamentada de investimento; e **(c)** demais documentos necessários para a Oferta, incluindo o registro para negociação no mercado secundário;
- (ii) declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, qualidade, completude e suficiência de todas as informações prestadas e documentos compartilhados por si por ocasião da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI e, caso as informações se tornem inverídicas, inconsistentes, incompletas e/ou insuficientes, durante a vigência deste Contrato, notificar imediatamente e por escrito tal fato aos Coordenadores;
- (iii) colaborar com os Coordenadores para que sejam atendidas as exigências da CVM, da B3 e da ANBIMA, conforme aplicável;
- (iv) assessorar e elaborar, em conjunto com os Coordenadores, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos necessários à realização da Oferta, inclusive ao registro na B3;
- (v) solicitar o depósito dos CRI perante a B3, devidamente instruído com todos os documentos previstos na Instrução CVM 476;
- (vi) manter sempre à disposição, e apresentar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pedido por qualquer dos Coordenadores, todos os documentos e informações razoáveis utilizados no preenchimento dos documentos necessários à Oferta;

- (vii) cumprir com **(a)** o disposto no presente Contrato, no Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Emissão de que for parte; ou **(b)** o disposto na regulamentação em vigor;
- (viii) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;
- (ix) manter todas as licenças necessárias à condução de suas atividades;
- (x) manter-se devidamente organizada e constituída como uma sociedade por ações sob as leis brasileiras;
- (xi) comunicar imediatamente aos Coordenadores qualquer fato, incluindo, mas não se limitando a alterações nas condições financeiras, societária, reputacional ou operacional da Emissora, que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores Profissionais de subscrever ou adquirir os CRI;
- (xii) comunicar imediatamente aos Coordenadores, aos Titulares dos CRI e às autoridades competentes a ocorrência de quaisquer eventos ou situações relevantes que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a sua capacidade de efetuar o pontual pagamento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os Titulares dos CRI;
- (xiii) comunicar imediatamente à Devedora e aos Coordenadores, até a data de liquidação dos CRI, qualquer fato ou alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e dos Coordenadores, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores Profissionais de subscrever os CRI, em atendimento à Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 44**”) e promover a atualização do formulário de referência da Emissora, nos termos da Resolução CVM 80, conforme em vigor, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão dos CRI, informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes sobre as atividades e situação econômico-financeira da Emissora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Emissora e quaisquer outras informações relevantes;
- (xiv) pagar, exclusivamente com os recursos oriundos da Oferta, caso a Devedora não o faça, todos os custos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos deste Contrato, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria; (b) registro perante cartórios e juntas comerciais dos documentos da Emissão, quando aplicável; (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros;
- (xv) dar conhecimento da modificação, da suspensão, do cancelamento ou da revogação da Oferta aos Investidores Profissionais que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes, na hipótese de modificação ou de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a modificação ou a suspensão da Oferta;
- (xvi) observar todos os termos e as condições relativas à Oferta, incluindo as normas de conduta do artigo 48 da Instrução CVM 400, bem como quaisquer instruções e procedimentos com relação à Oferta estabelecidos e comunicados pelos Coordenadores ou pela B3;

- (xvii) cumprir, e fazer com que seus representantes cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 476;
- (xviii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos ou por prazo exigido por normas regulamentares ou de autorregulação, o que for maior, todos os documentos e informações utilizadas para o preenchimento e a elaboração dos documentos da Emissão e, mediante solicitação de qualquer dos Coordenadores, fornecer, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, ou menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;
- (xix) efetuar, tempestivamente, se e quando exigidas, publicações nos termos deste Contrato, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria;
- (xx) manter atendimento adequado aos Titulares dos CRI, para assegurar-lhes tratamento eficiente e completo;
- (xxi) utilizar o Valor Total da Emissão dos CRI nos estritos termos estabelecidos na Cláusula 3.1 acima;
- (xxii) responsabilizar-se pelas informações fornecidas aos Titulares dos CRI durante a Oferta;
- (xxiii) cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, no presente Contrato e em todos os demais documentos, em que for parte, relacionados à Oferta;
- (xxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xxv) cumprir com as Leis Socioambientais em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se, ainda, a proceder, e exigir que a proceda, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvi) cumprir e fazer com que suas Afiliadas e Representantes, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, aos Coordenadores;
- (xxvii) observar todas as obrigações previstas na Instrução CVM 476, incluindo, mas não se limitando às obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476:
  - (a) 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;

- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
  - (c) 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;
  - (d) 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;
  - (e) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
  - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
  - (h) 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 subitem (d) desta Cláusula; e
  - (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia de Titulares dos CRI; e
- (xxviii) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário durante toda sua vigência, arcando com os custos de tal registro.

**9.3** Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são imputadas por este Contrato, pela legislação ou regulamentação aplicável, a Devedora e a Garantidora obrigam-se ainda, sob pena de rescisão por parte dos Coordenadores, nos termos da Cláusula 16 abaixo, a:

- (i) contratar, manter contratados e remunerar os assessores legais e os demais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;
- (ii) fornecer em tempo hábil, aos Coordenadores e aos assessores legais, inclusive durante todo o prazo do procedimento de auditoria jurídica realizada pelos assessores legais, todas as informações verdadeiras, suficientes, corretas, consistentes, completas e necessárias para atender as normas aplicáveis e aos requisitos e etapas da Emissão;
- (iii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e da CVM;
- (iv) em conjunto com os Coordenadores e com os assessores legais contratados, negociar, preparar, aprovar, formalizar e assinar toda a documentação da Oferta para fins de realização, registro, regularidade, liquidação e conclusão da Oferta e ao registro e liquidação dos CRI;
- (v) comunicar aos titulares dos CRI e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar

negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os titulares dos CRI;

- (vi) cumprir a legislação em vigor, bem como os regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aquelas **(a)** cujo descumprimento não resulte em 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 nos termos dos Documentos da Operação (“**Efeito Adverso Relevante**”); **(b)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou **(c)** em que haja a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a continuidade das atividades da Devedora sem o cumprimento de tais leis e normas;
- (vii) abster-se de adotar práticas de trabalho análogo ao escravo (inclusive aquelas que acarretem a inscrição da Devedora no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo Portaria Interministerial nº 4, de 11 de maio de 2016, ou outra que a substitua, do então Ministério do Trabalho e Previdência Social e do Ministério das Mulheres, da Igualdade Racial, da Juventude e dos Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo) e trabalho ilegal de crianças e adolescentes e/ou que incentivem a prostituição no desempenho de suas atividades e/ou que violem os direitos da população indígena e/ou crime ambiental;
- (viii) cumprir e fazer com que suas controladas cumpram as Leis Socioambientais, inclusive, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, de forma a (a) empregar trabalhadores devidamente contratados nos termos da legislação em vigor; (b) cumprir (considerando, para todos os fins, a Devedora e a Garantidora), com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; exceto com relação à cada um dos itens descritos acima, por aquelas (1) cuja aplicabilidade esteja sendo contestadas de boa-fé judicialmente e/ou perante a autoridade competente pela Devedora ou pela Garantidora, ou (2) que tenham sido comunicadas ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicadas nos respectivos formulário de referência ou nas demonstrações financeiras da Devedora e da Garantidora, ou (3) cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) cumprir a legislação ambiental pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas (“**Leis Socioambientais**”) e trabalhistas em vigor, incluindo aquelas com relação à segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, salvo nos casos em que **(a)** de boa-fé, a Devedora ou a Garantidora estejam discutindo judicialmente e/ou perante a autoridade competente a sua aplicabilidade;

ou **(b)** o descumprimento das obrigações não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- (x) cumprir, fazer com que a Garantidora e suas respectivas controladas e seus administradores no exercício de suas respectivas atividades e envida melhores esforços para que seus funcionários, suas coligadas e subcontratadas cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que determinem integral cumprimento de tais normas; (b) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora ou a Garantidora, conforme aplicável; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e dos países em que atua, conforme aplicável, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não (d) notificarão os Coordenadores e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de que a Devedora, a Garantidora, suas controladas, coligadas, seus administradores e/ou funcionários, encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos às Leis Anticorrupção, ressalvadas as informações que não estejam autorizadas a divulgar nos termos da legislação e regulamentação a ela aplicáveis;
- (xi) não praticar atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos na legislação nacional e/ou estrangeira em que tenham sede, incluindo as disposições contidas nas Leis Anticorrupção e tomar as medidas ao seu alcance para impedir as controladas, os administradores, empregados no exercício de suas respectivas atividades, e envidar seus melhores esforços com relação a seus subcontratadas, de fazê-lo;
- (xii) abster-se de negociar valores mobiliários de emissão da Emissora da mesma espécie daquela objeto da Oferta, até o envio da Comunicação de Encerramento da Oferta, salvo nas hipóteses previstas no inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400, respeitadas as disposições da Instrução CVM 476;
- (xiii) notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, aos Coordenadores qualquer alteração relevante em sua condição financeira, que possa afetar a decisão, por parte dos investidores, de adquirir os CRI ou impossibilitar ou dificultar, o cumprimento, pela Devedora e/ou pela Garantidora, conforme aplicável, de suas obrigações principais e acessórias decorrentes deste Contrato;
- (xiv) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Emissão ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 48 da Instrução CVM 400;
- (xv) abster-se, até o envio da Comunicação de Encerramento, de (a) revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta;
- (xvi) apresentar ao público as decisões tomadas pela Devedora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos

considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM, conforme aplicável;

- (xvii) comunicar a Securitizadora e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Securitizadora e, conseqüentemente, aos Titulares dos CRI;
- (xviii) responsabilizar-se pela destinação dos recursos financeiros que venha a obter com a Oferta;
- (xix) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida à funcionário, empregado, ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, no âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas, (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento político, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades políticas nacionais e estrangeiras, (c) qualquer outro ato que possa a ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção, e (d) quaisquer atos que violem as Leis Socioambientais;
- (xx) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, conforme aplicáveis, em especial a Taxa de Fiscalização a que se refere a Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, a qual deverá ser recolhida, pela Devedora, previamente à data de encerramento da Oferta;
- (xxi) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades, caso aplicável;
- (xxii) a Devedora, em conjunto com a Emissora, deverão: (a) manter o relatório de classificação de risco (rating) dos CRI ou da Devedora (rating corporativo) atualizado a cada exercício social, (o que não significa que tal classificação de risco deva ser atualizada em um intervalo de 12 meses entre relatórios, mas desde que haja um novo relatório/manutenção de rating a cada exercício social), podendo tal classificação de risco constar do relatório de rating corporativo da Garantidora; (b) divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e (d) comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco; e
- (xxiii) guardar, por 5 (cinco) anos contados da data do encerramento da Emissão, toda a documentação a ela relativa, bem como disponibilizá-la aos Coordenadores, em um prazo de até 5 (cinco) dias, após solicitação por escrito nesse sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal.

## **10 DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**10.1** Os Coordenadores, de forma individual, declaram e garantem à Emissora, à Devedora e a Garantidora na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) são instituições financeiras devidamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil para o exercício de suas atividades;
- (ii) são instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e estão devidamente autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro;
- (iii) estão devidamente autorizados a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer contrato de distribuição de valores mobiliários ou instrumento semelhante de que sejam parte, ou qualquer disposição legal relativa ao mercado de capitais brasileiro, decisão da CVM ou qualquer outra decisão ou sentença, administrativa, judicial ou arbitral, no âmbito do mercado de capitais brasileiro, a que estejam sujeitos;
- (v) são devidamente organizados, constituídos e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- (vi) cumprem, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis às condições de seus negócios; e
- (vii) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

**10.2** A Emissora declara e garante aos Coordenadores, à Devedora e a Garantidora, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração do Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Contrato e os demais documentos da Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as

obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv) 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;
- (v) este Contrato, o Termo de Securitização e os demais documentos relacionados à Emissão constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) a celebração pela Emissora deste Contrato e do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Contrato, no Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Emissão;
- (viii) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações, bem como a Oferta, não infringem qualquer disposição legal, contratual ou obrigação anteriormente assumida;
- (ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a Leis Socioambientais, para que: **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, bem como não adote práticas de incentivo à prostituição; **(b)** os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; **(d)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; **(e)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; e **(f)** tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;
- (x) cumpre as Leis Socioambientais e as Leis Anticorrupção e a utilização dos valores objeto da integralização dos CRI para a integralização das Debêntures não implicará na violação das Leis Socioambientais e das Leis Anticorrupção;
- (xi) a Emissora, suas Afiliadas e seus Representantes: **(a)** não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e **(b)** não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento,

nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;

- (xii) estão cumprindo, assim como suas controladas, nesta data, com o disposto na legislação e na Legislação Socioambiental na medida em que não violam os direitos dos silvícolas, não se utilizam de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, não foram condenadas por crime ambiental e não há descumprimento da legislação aplicável no que toca a discriminação de raça e gênero;
- (xiii) os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;
- (xiv) será legítima e única titular do Crédito Imobiliário;
- (xv) o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes, exceto aos auditores independentes contratados para a auditoria do Patrimônio Separado que poderão ser arcados com o Patrimônio Separado, caso a Devedora não honre com o referido honorário;
- (xvi) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Contrato, a situação econômico financeira ou condições de qualquer natureza da Emissora, conforme descrito nas demonstrações financeiras;
- (xvii) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico financeira, condições de quaisquer naturezas ou de suas atividades;
- (xviii) é responsável pela existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas nas CCI e no Termo de Securitização;
- (xix) 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 Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Contrato; e
- (xx) o presente Contrato foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos.

**10.2.2** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Coordenadores caso quaisquer das declarações e garantias aqui prestadas se tornem inverídicas, incompletas e incorretas, bem como se obriga a adotar todas as providências razoáveis para, durante todo o período de vigência deste Contrato, manter as declarações válidas e eficazes.

**10.3** Sem prejuízo das demais declarações e garantias prestadas neste Contrato e nos Documentos da Operação de que sejam parte, a Devedora e a Garantidora declaram e garantem, de forma individual e não solidária, aos Coordenadores e à Emissora, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade anônima de capital aberto de acordo com as leis brasileiras e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas respectivas obrigações previstas neste Contrato e na Escritura de Emissão de Debêntures, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação (incluindo a Fiança), o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato e nos dos demais Documentos da Operação, a emissão e a distribuição dos CRI não infringem ou contrariam (a) qualquer contrato ou documento no qual a Devedora ou a Garantidora sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora ou da Garantidora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Devedora ou a Garantidora ou quaisquer de seus respectivos bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora ou a Garantidora ou quaisquer de seus respectivos bens e propriedades;
- (v) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, com relação à Devedora, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 3 acima;
- (vi) não há processo judicial, administrativo, arbitral, bem como não possuem conhecimento da existência de inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa causar um Efeito Adverso Relevante, exceto por aqueles comunicados ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicados no formulário de referência ou demonstrações financeiras da Devedora e da Garantidora na presente data;

- (vii) não há qualquer ligação entre a Devedora, a Garantidora, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (viii) têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, foi acordada por livre vontade entre a Devedora, a Garantidora, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;
- (ix) têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA e a forma de cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (x) este Contrato e a Escritura de Emissão de Debêntures constituem obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa da Devedora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso I, do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (xi) não é necessária autorização regulatória para celebração deste Contrato, da Escritura de Emissão de Debêntures e para realização da Emissão e da Oferta;
- (xii) cumpre e faz com que suas controladas cumpram as Leis Socioambientais, inclusive, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, de forma que a Devedora e a Garantidora e suas controladas (a) não utilizam, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, nem promovem qualquer tipo de discriminação e nem violam os direitos de silvícolas; (b) não incentivam, de qualquer forma, a prostituição; e (c) cumprem a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas, sendo que, exclusivamente em relação ao disposto nesta alínea (c), exceto com relação às ações judiciais envolvendo as atividades da Devedora, da Garantidora e de suas controladas, conforme o caso, conforme indicadas no formulário de referência ou demonstrações financeiras da Devedora, da Garantidora e das controladas;
- (xiii) cumpre e faz com que suas controladas cumpram as Leis Socioambientais, inclusive, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, de forma que (a) os trabalhadores da Devedora e da Garantidora foram devidamente contratados nos termos da legislação em vigor; e (b) a Devedora e a Garantidora cumprem as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; exceto com relação à cada uma das alíneas descritas acima, por aquelas (1) cuja aplicabilidade esteja sendo contestadas de boa-fé judicialmente e/ou perante a autoridade competente pela Devedora ou pela Garantidora, ou (2) tenham sido

comunicadas ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicadas nos respectivos formulário de referência ou nas demonstrações financeiras da Devedora e da Garantidora, ou (3) cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- (xiv) estão cumprindo, nesta data, com o disposto na legislação e na regulamentação trabalhista e social no que tange à não discriminação de raça e gênero;
- (xv) **(a)** não foram condenadas e nem suas Controladas Relevantes foram condenadas na esfera judicial ou administrativa por: **(1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição; **(2)** crime contra o meio ambiente e/ou **(3)** violação aos direitos silvícolas; e **(b)** suas atividades e propriedades estão em conformidade com as Leis Socioambientais, sendo que, exclusivamente em relação ao disposto nesta alínea (b), exceto com relação às ações judiciais envolvendo as atividades da Devedora, da Garantidora e de suas controladas, conforme o caso, conforme indicadas no formulário de referência ou demonstrações financeiras da Devedora, da Garantidora e das controladas;
- (xvi) não há, na data de assinatura deste Contrato, qualquer ação judicial ou extrajudicial, procedimento ou processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental da qual a Devedora, a Garantidor ou suas controladas, tenham sido notificadas, citadas, intimadas ou informadas por escrito, decorrente do descumprimento das Leis Socioambientais;
- (xvii) na presente data, a Devedora e a Garantidora cumprem, fazem com que suas controladas, administradores, conforme o caso, e envidam melhores esforços para que, suas coligadas e subcontratados e funcionários, agindo no exercício de suas atividades na Emissora ou na Garantidora cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que visam assegurar o cumprimento de tais normas; (b) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, com a Garantidora e suas controladas, conforme o caso; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública previstas na Lei Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) não há condenação aplicável à Devedora, à Garantidora, às suas controladas, bem como não tem conhecimento de condenação aplicável à seus administradores, na esfera administrativa ou judicial por razões de corrupção ou atos lesivos contra a administração pública; e (e) não tem conhecimento de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção pela Devedora, pela Garantidora, suas controladas, seus administradores;
- (xviii) as demonstrações financeiras da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas; refletem, de

forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Devedora ou da Garantidora no período;

- (xix) a Devedora e a Garantidora, nesta data, estão observando e cumprindo seus respectivos estatutos sociais ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais sejam parte, salvo nos casos em que de boa-fé estejam discutindo judicialmente perante a autoridade competente, ou a contraparte, conforme o caso, a sua aplicabilidade, e cujo o descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xx) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual, distrital e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo (i) nos casos em que de boa-fé estejam discutindo judicialmente e/ou perante a autoridade competente a sua aplicabilidade; (ii) cujo não pagamento tenha sido comunicadas ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicadas nos respectivos formulário de referência ou nas demonstrações financeiras da Devedora e da Garantidora; (iii) o não pagamento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xxi) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora são, verdadeiros, completos, corretos, suficientes e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Devedora e da Garantidora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (xxii) não omitiram nem omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI;
- (xxiii) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e não estão, nesta data, incorrendo em nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (xxiv) todas as informações prestadas pela Emissora e/ou pela Garantidora no âmbito desta Emissão são corretas, verdadeiras, completas, suficientes e consistentes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

- (xxv) mantêm os seus bens considerados relevantes adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
- (xxvi) cumprem, bem como fazem com que suas afiliadas e seus Representantes cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xxvii) a celebração deste Contrato, a prestação da Fiança e dos demais Documentos da Operação de que são partes e o cumprimento das obrigações assumidas nos respectivos instrumentos não afetará de modo negativo sua capacidade financeira;
- (xxviii) estão aptas a cumprir integralmente as obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação de que sejam partes e agirão em relação aos mesmos de boa-fé e com lealdade;
- (xxix) possuem, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xxx) conhecem e aceitam todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação;
- (xxxi) não há quaisquer pendências judiciais, arbitrais e administrativas que possam afetar substancial e adversamente sua situação econômica, financeira, operacional e reputacional;
- (xxxii) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações e licenças, inclusive as ambientais, aplicáveis ao regular exercício de suas atividades, exceto (a) por aquelas que tenham sido comunicadas ao mercado por meio de fato relevante e/ou comunicado ao mercado, ou indicadas nos respectivos Formulário de Referência ou nas demonstrações financeiras da Devedora e da Garantidora; (b) por aquelas que estão tempestivamente em processo de renovação; (c) nos casos em que de boa-fé estejam discutindo judicialmente e/ou perante a autoridade competente a sua aplicabilidade; (iv) nos casos em que haja a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a continuidade das atividades da Devedora sem tais licenças, concessões ou autorizações, em todos os casos desde que a ausência não resulte em Efeito Adverso Relevante;
- (xxxiii) não há fatos relativos à Devedora e/ou à Garantidora que, até a presente data, não tenham sido divulgados ao Coordenadores, à Securitizadora e/ou ao Agente

Fiduciário dos CRI, cuja omissão, faça com que alguma declaração deste Contrato ou de quaisquer dos Documentos da Operação seja enganosa, incorreta ou inverídica;

- (xxxiv) foi assessorada por assessores legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- (xxxv) foi informada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- (xxxvi) as discussões sobre este Contrato e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xxxvii) os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;
- (xxxviii) está ciente de que as Debêntures constituirão lastro da operação de securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Instrução CVM 476 e que será objeto da Oferta. Neste sentido, tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Emissora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Emissora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Emissora;
- (xxxix) exceto conforme divulgado nos Formulários de Referência e Formulário 20-F, a Devedora, a Garantidora, suas Afiliadas, seus respectivos diretores, administradores ou executivos não são uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado, observado que durante a vigência deste Contrato, a Devedora, a Garantidora e suas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proibam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (a) Territórios Sancionados; (b) Contraparte Restrita; ou (c) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins deste Contrato: (a) “**Contraparte Restrita**” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“**OFAC**”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da eu ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas

emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (b) “**Território Sancionado**” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Contrato incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (c) (c) “**Sanções**” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer autoridade sancionadora competente: (1) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (2) todo e qualquer país que a Devedora e a Garantidora, qualquer sociedade de seu grupo econômico e suas Afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (3) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (1) e (2).

- (xi) os Custos e Despesas Reembolso (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, bem como os gastos, custos e despesas a serem incorridos em relação aos Imóveis Destinação com recursos obtidos através desta Emissão também não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.

**10.3.2** A Devedora e a Garantidora obrigam-se a notificar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, os Coordenadores caso qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula 10.3 venha a se tornar falsa e/ou incorreta.

## **11 REMUNERAÇÃO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DESPESAS**

**11.1** Pela execução dos serviços descritos neste Contrato, a Devedora, ou por sua conta e ordem caso os recursos sejam debitados da conta do Patrimônio Separado, pagará aos Coordenadores ou ao BB-BI e/ou ao Itaú Unibanco, conforme aplicável, a seguinte remuneração dividida entre os Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada um deles, conforme estabelecido na Cláusula 7.1 acima (“**Comissionamento**”):

- (i) Comissão de Estruturação. A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, na Data de Liquidação dos CRI, uma comissão de 0,15% (quinze centésimos por cento), *flat*, calculada sobre o valor total dos CRI emitidos, com base no Preço de Subscrição dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio;

- (ii) Comissão de Distribuição. A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, na Data de Liquidação dos CRI, uma comissão de 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, multiplicada pelo prazo médio de cada série e calculada sobre o valor total dos CRI emitidos em cada série, com base no Preço de Subscrição dos CRI em cada série, sem considerar eventual ágio ou deságio. A Comissão de Distribuição poderá ser repassada parcial ou integralmente aos Participantes Especiais, conforme vier a ser definido no Termo de Adesão. Fica desde já acordado que quando se tratar do exercício de garantia firme de cada Coordenador, o Comissionamento total disposto acima será pago integralmente e calculado conforme a(s) série(s) escolhida(s), sendo devido exclusivamente ao Coordenador que exerceu a garantia firme;
- (iii) Prêmio de Garantia Firme: a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores uma comissão de 0,20% (vinte centésimos por cento), incidente sobre a quantidade total de CRI objeto da Garantia Firme, com base no Valor Nominal Unitário do CRI, independentemente de seu exercício ("**Prêmio de Garantia Firme**"); e
- (iv) Remuneração de Descontinuidade: Corresponde a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) *flat*, calculada sobre o valor total dos CRI emitidos, o qual deverá ser pago pela Devedora de forma dividida entre os Coordenadores na proporção da Garantia Firme, caso a Devedora: (a) deixe de cumprir qualquer das Condições Precedentes no que tange às obrigações imputáveis de forma exclusiva à Devedora ou à Garantidora ou de suas respectivas obrigações assumidas neste Contrato; ou (b) por vontade única e exclusiva decida resilir voluntariamente este Contrato na forma prevista na Cláusula 17.1, sendo certo que caso a Devedora resila voluntariamente o presente Contrato em caso de descumprimento de obrigações ou violações dos Coordenadores ou nas hipóteses previstas nas Cláusulas 17.2.1 ou 17.2.2 abaixo, a remuneração de descontinuidade não será devida. Referido pagamento deverá ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação de desistência ou da não realização da Oferta.

11.1.2 A exclusivo critério dos Coordenadores, os CRI poderão ser colocados com deságio visando a aumentar a atratividade da Emissão frente aos Investidores Profissionais. Em caso de deságio, a diferença de valores na integralização dos CRI decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do Comissionamento devido aos Coordenadores, sendo vedado aos Coordenadores colocar os CRI com deságio em valor superior ao de seu respectivo Comissionamento e sendo assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora. A aplicação de deságio poderá afetar o Comissionamento descrito acima, sendo certo que em nenhuma hipótese haverá alteração dos custos totais (custo *all-in*) da Devedora estabelecidos neste Contrato.

11.1.3 A remuneração pelos serviços descritos neste Contrato deverá ser paga integralmente, pela Devedora, ou por sua conta e ordem caso os recursos sejam debitados da conta do Patrimônio Separado, na Data de Liquidação dos CRI aos

Coordenadores, em moeda corrente nacional, líquido de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a operação da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes.

- (i) O pagamento do Comissionamento poderá ser feito mediante dedução dos valores obtidos com a integralização dos CRI, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (ii) No caso dos valores referentes ao Comissionamento devido aos Coordenadores pelos serviços descritos neste Contrato, caso o respectivo pagamento seja realizado pela Devedora e/ou por sua conta e ordem caso os recursos sejam debitados da conta do Patrimônio Separado, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, esta os fará na conta corrente de titularidade dos Coordenadores indicada abaixo, na Data de Liquidação dos CRI (conforme definida abaixo):

**Dados para crédito do Comissionamento devido aos Coordenadores:**

**Dados para crédito do Comissionamento devido ao Coordenador Líder:**

Banco nº 015 – SC UBS Brasil CCTVM  
Beneficiário: UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
Agência: 0001  
Número da Conta-Corrente: 1-0  
CNPJ/ME: 02.819.125/0001-73

**Dados para crédito do Comissionamento devido ao BB-BI:**

Banco nº 001 – Banco do Brasil  
Beneficiário: BB-Banco de investimento S.A.  
Agência: 1769  
Número da Conta-Corrente: 715.881-5  
CNPJ/ME: 24.933.830/0001-30

**Dados para crédito do Comissionamento devido ao Itaú BBA:**

Banco nº 184  
Beneficiário: Banco Itaú BBA S.A.  
Agência: 001  
Número da Conta-Corrente: 72.000-6  
CNPJ/ME: 17.298.092/0001-30

**Dados para crédito do Comissionamento devido ao Itaú Unibanco:**

Banco nº 341

Beneficiário: Itaú Unibanco S.A.  
Agência: 2040  
Número da Conta-Corrente: 00.602-1  
CNPJ/ME: 60.701.190/0001-04

**Dados para crédito do Comissionamento devido ao Santander:**

Banco nº 033  
Beneficiário: Banco Santander (Brasil) S.A.  
Agência: 2271  
Número da Conta-Corrente: 71000016-1  
CNPJ/ME: 90.400.888/0001-42

- 11.1.4 No caso dos valores referentes ao Comissionamento devido aos Coordenadores pelos serviços descritos neste Contrato, caso o respectivo pagamento seja realizado pela Devedora por meio de débito em conta corrente de sua titularidade, os Coordenadores o farão em conta(s) corrente(s) de titularidade da Devedora a ser(em) indicada(s) oportunamente pela Devedora, da Data de Liquidação dos CRI.
- 11.1.5 Os Coordenadores, o BB-BI e Itaú Unibanco, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos valores, firmarão recibo para a Devedora, dando quitação das importâncias recebidas a título de Comissionamento, na data do seu efetivo recebimento. O recibo de que trata esta Cláusula será emitido pelos Coordenadores e será acompanhado, quando for o caso, da documentação exigida em lei fiscal.
- 11.2 Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pela Devedora e/ou pela Emissora aos Coordenadores, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato.
- 11.3 Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Devedora aos Coordenadores e/ou BB-BI e/ou ao Itaú Unibanco no âmbito deste Contrato (“**Tributos**”) serão integralmente suportados pela Devedora, de modo que deverá ser acrescido a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente Cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, consideram-se “**Tributos**”: (i) a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS; (ii) a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS; e (iii) o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.
- 11.4 A Devedora concorda ainda em reembolsar os Coordenadores por quaisquer outras despesas gerais (*out-of-pocket*) relacionadas diretamente à Oferta, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelos Coordenadores no cumprimento das disposições deste Contrato e sejam devidamente comprovadas, ainda que esta não tenha sido concluída, inclusive após o decurso do prazo, resilição voluntária ou involuntária do

presente Contrato, incluindo, mas não se limitando às despesas com *roadshow*, passagens aéreas para visitas e/ou reuniões com investidores, táxi e almoços com investidores (“**Reembolso de Despesas**”). Cada um dos Coordenadores, individualmente, envidará seus melhores esforços para solicitar seu respectivo Reembolso de Despesas dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação da Oferta. O Reembolso de Despesas deverá ser realizado em moeda corrente nacional no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio pelos Coordenadores das cópias dos respectivos comprovantes. As despesas de valor individual de até R\$5.000,00 (cinco mil reais) estão automaticamente aprovadas pela Devedora.

- 11.5** As disposições contidas nas Cláusulas acima permanecerão em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, rescisão voluntária ou involuntária deste Contrato, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelos Coordenadores no cumprimento das disposições deste Contrato e sejam devidamente comprovadas, nos termos da Cláusula 8.4 acima.

## **12 PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO**

- 12.1** A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos, dar-se-á até o último dia do prazo de colocação dos CRI CDI (“**Data de Liquidação dos CRI CDI**”), dos CRI IPCA I (“**Data de Liquidação dos CRI IPCA I**”) e dos CRI IPCA II (“**Data de Liquidação dos CRI IPCA II**”) e, em conjunto com a Data de Liquidação dos CRI CDI e a Data de Liquidação dos CRI IPCA I, a “**Data de Liquidação dos CRI**”).

**12.1.1** A transferência à Emissora dos recursos resultantes da Emissão ocorrerá na Data de Liquidação dos CRI, para a conta corrente bancária nº 40248-0, agência nº 3100-5, mantida pela Emissora no banco Itaú Unibanco S.A. - 341.

## **13 MANDATO**

- 13.1** A fim de possibilitar aos Coordenadores o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato, a Emissora ora constitui os Coordenadores seus procuradores, investidos de poderes especiais para adotar todas as providências necessárias, inclusive promover contatos com instituições financeiras, de mercado de capitais e potenciais investidores, bem como praticar todos os atos indispensáveis à efetivação da Emissão e Oferta, sendo as respectivas procurações outorgadas de maneira irrevogável, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, vedado o substabelecimento. O mandato ora outorgado vigorará até a data de realização da Comunicação de Encerramento à CVM ou a data de rescisão deste Contrato, o que ocorrer primeiro.
- 13.2** Os Coordenadores poderão disponibilizar aos eventuais interessados, as informações que sejam consideradas indispensáveis à análise da Emissão e, conseqüentemente, ao sucesso dos objetivos traçados por este Contrato, fornecendo informações que sejam de domínio público.

## 14 CONFIDENCIALIDADE

- 14.1** A Emissora, a Devedora, a Garantidora e os Coordenadores concordam que toda e qualquer informação relacionada à Oferta terá caráter confidencial, incluindo todas e quaisquer informações de caráter sigiloso, quer de natureza comercial, financeira, técnica, estratégica, legal ou qualquer outra, que qualquer das Partes revele, forneça ou comunique, seja verbalmente ou por escrito, em forma eletrônica, textos, desenhos, projetos, fotografias, gráficos, plantas, planos, programas de computador ou qualquer outra forma, à outra Parte ou que de qualquer outra forma sejam obtidas por qualquer das Partes em função do cumprimento das disposições de demais documentos da Oferta (“**Informações Confidenciais**”) e obrigam-se a limitar a revelação de quaisquer informações relacionadas à Oferta ao que for necessário para os objetivos da Oferta, até que seja realizada comunicação de encerramento da Oferta à CVM, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado das Informações Confidenciais transmitidas e utilizar as Informações Confidenciais estritamente para os fins relacionados com a preparação da documentação da Oferta.
- 14.2** As Partes deverão usar as Informações Confidenciais, bem como poderão fornecer tais Informações Confidenciais, na estrita medida do necessário, para seus respectivos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou outros representantes (desde que os informando das obrigações impostas pelo presente), única e exclusivamente para o fim de avaliar e implementar a Oferta.
- 14.3** Nenhuma das Partes pode prestar Informações Confidenciais a terceiros sem o prévio consentimento por escrito da outra parte enquanto a Oferta não tiver sido divulgada ao público, exceto nos casos de Informações Confidenciais:
- (i) cujo fornecimento seja requerido por lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental, administrativa ou judicial aplicável, incluindo a divulgação de quaisquer Informações Confidenciais que sejam necessárias no âmbito do desenvolvimento da Oferta, em linha com a regulamentação aplicável;
  - (ii) sejam fornecidas a suas Afiliadas e seus respectivos representantes, advogados, contadores, analistas, bem como aos assessores legais, demais prestadores de serviço ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da Oferta, desde que estes estejam cientes da natureza confidencial das Informações Confidenciais e também concordem em manter tal confidencialidade;
  - (iii) que sejam ou venham a se tornar disponíveis para o público em geral por outras fontes que não por divulgação indevida pelo Coordenadores, pela Emissora, pela Devedora ou pela Garantidora;
  - (iv) que venha a se tornar disponível aos Coordenadores de forma não confidencial por terceiros (não relacionados à Devedora e/ou aos serviços aqui previstos) autorizados a fornecê-la;

- (v) que já estejam em posse ou sejam de conhecimento dos Coordenadores, da Emissora, da Devedora ou da Garantidora previamente à divulgação pela outra Parte; ou
- (vi) que tenham sido desenvolvidas por uma das Partes independentemente de quaisquer Informações Confidenciais fornecidas pela outra Parte.

**14.4** A Emissora, a Devedora e a Garantidora comprometem-se a manter e envidar melhores esforços para assegurar que suas controladas, administradores e representantes legais mantenham o mais completo e absoluto sigilo e confidencialidade sobre quaisquer opiniões ou avaliações que sejam produzidas pelos Coordenadores. O uso de tais informações ou sua divulgação a quaisquer terceiros somente poderá ocorrer mediante o consentimento prévio dos Coordenadores.

**14.5** Fica acordado que as Partes poderão prestar quaisquer das informações confidenciais para seus diretores, empregados, Representantes e diretores, bem como aqueles de suas Afiliadas, incluindo, no caso do UBS BB, o BB-BI e o Banco do Brasil S.A. (“**BB**”), sempre dentro do curso normal dos negócios, desde que os mesmos supracitados estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também concordem em manter a sua obrigação de confidencialidade e também aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da presente Emissão, sempre dentro do curso normal de seus negócios, sem prejuízo da observância por estes das obrigações de Confidencialidade atribuídas nesta Cláusula 14. Qualquer outra informação que venha a ser transmitida a terceiros deverá ser precedida da prévia autorização por escrito da Devedora, da Garantidora e/ou dos Coordenadores, conforme o caso. Ademais, não obstante à obrigação de confidencialidade, a Devedora reconhece a possibilidade de manutenção de cópias das Informações em decorrência de lei, regulamento, política interna de retenção de documentos ou em decorrência de *back-up* automático pelos Coordenadores, devendo os Coordenadores respeitarem disposto na Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, no que tange ao armazenamento de dados da Devedora e Garantidora, conforme lhes seja aplicável.

**14.6** As obrigações previstas nesta Cláusula permanecerão válidas pelo prazo de 1 (um) ano, a contar da data de celebração do presente Contrato ou da data de realização da Comunicação de Encerramento à CVM, o que ocorrer primeiro.

## **15 INDENIZAÇÃO**

**15.1** A Devedora e a Garantidora concordam, de forma irrevogável e irretroatável, em indenizar e resguardar os Coordenadores, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum ou os respectivos administradores, empregados e prepostos e cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas e seus respectivos diretores, funcionários, sucessores, cessionários e representantes (“**Pessoas Indenizáveis dos Coordenadores**”) por todas e quaisquer responsabilidades, perdas, danos, prejuízos, obrigações, custos ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis) (“**Perdas e Danos**”), que venham a sofrer decorrentes ou relacionados com este Contrato e seu objeto, conforme decisão judicial transitada em julgado da qual não caiba mais recursos, exceto se tais Perdas e Danos forem diretamente resultantes de dolo por parte

de quaisquer das Pessoas Indenizáveis dos Coordenadores, conforme decisão judicial transitada em julgado emitida por juízo competente. A obrigação de indenização pelos Coordenadores prevista na presente cláusula está limitada ao valor do Comissionamento efetivamente recebido pelos Coordenadores até o momento da indenização. Não há solidariedade entre os Coordenadores, sendo certo que cada uma deverá arcar de forma individual com o dano a que tiver dado causa, conforme decisão judicial transitada em julgado emitida por juízo competente.

- 15.2** Cada um dos Coordenadores concorda, de forma individual, irrevogável e irretroatável, em indenizar e resguardar a Devedora e a Garantidora, bem como seus controladores, conselheiros e diretores (“**Pessoas Indenizáveis da Devedora**”) por quaisquer Perdas e Danos que venham a sofrer decorrentes ou relacionados com este Contrato e seu objeto, conforme decisão judicial transitada em julgado da qual não caiba mais recursos emitida por juízo competente, apenas se tais Perdas e Danos forem diretamente resultantes de dolo por parte quaisquer das Pessoas Indenizáveis dos Coordenadores. A obrigação de indenização pelos Coordenadores prevista na presente cláusula, está limitada ao valor do Comissionamento efetivamente recebido pelos Coordenadores até o momento da indenização. Não há solidariedade entre os Coordenadores, sendo certo que cada uma deverá arcar de forma individual com o dano a que tiver dado causa, conforme decisão judicial transitada em julgado.
- 15.3** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído ou tiver sua instituição ameaçada contra qualquer Parte Indenizável em relação a qual indenização possa ser exigida nos termos do presente Contrato, a Devedora e a Garantidora reembolsarão ou pagarão o valor total pago ou devido pela Parte Indenizável como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, exceto se a Parte Indenizável tiver agido com dolo, conforme decisão judicial transitada em julgado da qual não caiba mais recursos emitida por juízo competente, devendo pagar, inclusive, os custos e honorários advocatícios das Partes Indenizáveis durante o transcorrer do processo judicial conforme venha a ser solicitado pela Parte Indenizável.
- 15.4** A Devedora e a Garantidora se obrigam, ainda, a isentar de responsabilidade e indenizar integralmente os Coordenadores e as Pessoas Indenizáveis por qualquer prejuízo causado pela quebra, inveracidade ou imprecisão das declarações e garantias feitas ou das informações prestadas aos Coordenadores neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, desde que de acordo com os procedimentos descritos na Cláusula 15.1 acima.
- 15.5** A Devedora e a Garantidora realizarão os pagamentos devidos conforme esta cláusula dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pelo respectivo Coordenador, desde que observado os mecanismos descritos na Cláusula 15.1 acima.
- 15.6** As disposições contidas nesta cláusula permanecerão em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes independentemente do término da vigência, resolução, resilição (antecipada ou não) ou rescisão deste Contrato ou da documentação da Oferta decorrente da celebração deste Contrato.

## **16 RESILIÇÃO INVOLUNTÁRIA**

- 16.1** Este Contrato poderá ser resilido pelos Coordenadores ou pela Devedora, mediante comunicação por escrito a ser enviada de uma parte à outra, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

- (i) ocorrência de eventos de natureza política, conjuntural econômica ou financeira (inclusive terrorismo e quaisquer crises políticas, sociais ou econômicas em geral, inclusive em mercados emergentes), no Brasil ou em qualquer outro país que tenha influência no mercado de capitais brasileiro e que tornem a condução da Oferta inviável, desaconselhável e/ou prejudicial, a qualquer das Partes, o cumprimento das obrigações aqui assumidas com relação à Oferta, observado que desdobramentos decorrentes do conflito entre Rússia e Ucrânia não poderão ser utilizados para fins de resilição involuntária deste Contrato, exceto por desdobramentos do referido conflito que sejam considerados relevantes ou com repercussão internacional, incluindo, mas sem limitação, ações, mobilizações ou intervenções militares, sanções, contramedidas ou ações de retaliação (incluindo ciberataques) tomadas pela Ucrânia e/ou pela Rússia, ou por outras nações contra estes;
- (ii) alterações das normas legais ou regulamentares relativas ao mercado de capitais nacional e/ou internacional, inclusive alterações nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais, que afetem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta, tornando desaconselhável ou inviável a realização desta Oferta para qualquer uma das Partes;
- (iii) ocorrência de alteração substancial adversa nas condições econômicas, financeiras, operacionais da Devedora e/ou da Garantidora, tendo como base em suas informações financeiras trimestrais, conforme o trimestre encerrado em 30 de junho de 2022, conforme aplicável, que as impossibilitem de cumprir com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão;
- (iv) ocorrência de alteração substancial adversa nas condições reputacionais da Devedora e/ou da Garantidora;
- (v) existência de condições desfavoráveis de mercado para a conclusão da Emissão a critério de qualquer das Partes, ou caso as Partes não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações aos termos e condições da Oferta, de acordo com os termos da Cláusula 23 abaixo;
- (vi) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre operações das espécies tratadas neste Contrato, e/ou aumento significativo das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data deste Contrato, ou incidência de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional ou tornar mais onerosa a Oferta;
- (vii) existência, a exclusivo critério dos Coordenadores, de condições desfavoráveis de mercado para a condução e conclusão da Oferta, nos termos indicados neste Contrato, que alterem a razoabilidade econômica da Devedora e/ou da Garantidora, conforme o caso, e tornem inviável ou excessivamente oneroso a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações aqui previstas, ou caso as Partes não

cheguem a um acordo sobre eventuais alterações nos termos e condições originalmente previstos para a Oferta;

- (viii) ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou da Garantidora; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou da Garantidora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da Garantidora e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou pela Garantidora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora e/ou pela Garantidora, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou
- (ix) ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência direta de ações do capital social da Devedora e/ou da Garantidora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores finais, do poder de controle indireto da Devedora e/ou da Garantidora.

## **17 RESILIÇÃO VOLUNTÁRIA**

**17.1** O presente Contrato tornar-se-á irrevogável e irretroatável a partir da assinatura deste Contrato pela Emissora, podendo, no entanto, ser resilida, por quaisquer das Partes, mediante comunicação por escrito a ser enviada de uma parte à outra, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do evento ("**Data de Resilição**"), sem prejuízo das obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, sujeito aos termos e condições do presente Contrato e sem prejuízo do Reembolso das Despesas, eventual Indenização, e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme o caso, nas seguintes hipóteses:

- (i) pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária:
  - (a) por não se verificar a satisfação de uma ou mais Condições Precedentes;
  - (b) na hipótese de violação pela Devedora e pela Garantidora de qualquer disposição contida neste Contrato e/ou em qualquer documento relativo à Emissão, inclusive aqueles necessários à implementação das Condições Precedentes;
  - (c) por não se verificar a satisfação, após os respectivos prazos de cura, de uma ou mais obrigações assumidas pela Devedora e/ou pela Garantidora no presente Contrato;
  - (d) pela verificação ou evidência de qualquer insuficiência, inveracidade, inconsistência, incorreção, irregularidade ou incongruência nas informações ou declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Garantidora, conforme o caso, no âmbito da Oferta, sob o presente Contrato; ou

- (e) por vontade única e exclusiva dos Coordenadores.
- (ii) pela Devedora:
  - (a) na hipótese de violação pelos Coordenadores, de qualquer de suas obrigações descritas neste Contrato;
  - (b) por vontade única e exclusiva da Devedora; ou
  - (c) caso a Prorrogação da Garantia Firme não seja aprovada pelos Coordenadores.

**17.2** Adicionalmente, caso: (a) qualquer das Condições Precedentes descritas neste Contrato não seja cumprida pela Devedora e/ou pela Garantidora por motivo exclusivamente a elas imputável; ou (b) o presente Contrato seja resilido voluntariamente pela Devedora, nos termos do item 17.1 (ii).(b) acima, a Devedora pagará aos Coordenadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação da referida resilição (“**Comunicação de Descontinuidade**”), a Remuneração de Descontinuidade pela descontinuidade dos serviços.

**17.2.1** Não obstante o disposto na Cláusula 17.2 acima, caso a Averbação não tenha sido concluída até o Prazo de Validade da Garantia Firme e os Coordenadores não aprovem a Prorrogação da Garantia Firme, a Remuneração de Descontinuidade não será devida pela Devedora ou Garantidora.

**17.2.2** A Remuneração de Descontinuidade também não será devida pela Devedora ou Garantidora caso a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou das Aprovações Societárias não sejam registradas perante a JUCESP até o Prazo de Validade da Garantia Firme, e as Partes não cheguem a um consenso sobre a renúncia de tal Condição Precedente.

**17.3** Tão logo recebida ou enviada a Comunicação de Descontinuidade e designado a instituição financeira pelos Coordenadores no âmbito da Emissão, incluindo o BB-BI, este indicará à Devedora o percentual da Remuneração de Descontinuidade a que fará jus e o percentual a que o prestador de serviços ou a instituição financeira por ele designado, incluindo o BB-BI, conforme aplicável, fará jus, bem como os respectivos dados bancários de cada um deles para a efetivação da transferência dos valores devidos.

**17.4** Independentemente da causa de extinção do Contrato, todas as despesas e custos incorridos pelos Coordenadores, nos termos das Cláusulas 11.3 e 11.4 acima, desde que devidamente comprovados, deverão ser pagas e/ou reembolsadas pela Devedora, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Devedora, da solicitação de pagamento ou reembolso.

## **18 EXCLUSIVIDADE E NÃO EXCLUSIVIDADE**

**18.1** Com a finalidade de possibilitar a implementação dos esforços dos Coordenadores no âmbito da Oferta, a Devedora, neste ato, confere aos Coordenadores exclusividade para estruturar a Oferta desde a data de assinatura deste Contrato até 120 (cento e vinte) dias

após (i) a data de Comunicação de Encerramento à CVM; ou (ii) a data do término da vigência ou rescisão (salvo nas hipóteses de rescisão involuntária previstas neste Contrato), rescisão ou término deste Contrato, o que ocorrer primeiro. A Devedora não contratará, durante o referido prazo de 120 (cento e vinte) dias, diretamente ou por meio de sua controladora e/ou controladas, qualquer outra instituição, local ou internacional, com o propósito de estruturar, desenvolver e/ou acessar o mercado por meio de operações de captação no mercado de valores mobiliários nacional, através de instrumentos de dívida exclusivamente considerados como incentivados (tais como CRI, CRA e Debêntures emitidas conforme os termos da Lei 12.431), sem prévia anuência por escrito dos Coordenadores, sob pena de pagar a Remuneração de Descontinuidade aos Coordenadores e ainda de reembolsá-lo de todos os prejuízos a que tiver dado causa, inclusive lucros cessantes, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento de comunicação pelos Coordenadores nesse sentido. Neste sentido, a Devedora se obriga, ainda, a não se envolver pelo prazo acima em qualquer transação incentivada que possa, de alguma forma, competir ou concorrer com a Oferta.

**18.1.1** Caso os Coordenadores exerçam a faculdade prevista na Cláusula de *Market Flex* e a Devedora não concorde com as novas condições a ela proposta e, portanto, rescinda voluntariamente o presente Contrato, a exclusividade prevista neste Contrato não será aplicável.

**18.1.2** Caso o presente contrato seja resilido em razão do disposto na Cláusula 17.1 (ii).(c) acima, a exclusividade prevista neste Contrato não será aplicável.

**18.2** Ao celebrar este Contrato, a Devedora toma ciência e concorda que os Coordenadores e/ou suas Afiliadas estão envolvidos em uma ampla gama de atividades no mercado de capitais e na prestação de serviços financeiros e, portanto, podem, a qualquer tempo, prestar serviços financeiros ou de qualquer outra natureza e/ou conceder crédito a outros clientes, pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado, que estejam, eventualmente, em posição de conflito de interesses com a Devedora e/ou com a Garantidora.

**18.3** O recebimento de informações, a celebração deste Contrato ou qualquer contato ou discussão subsequente entre os Coordenadores e a Devedora não cria e não criará qualquer restrição com relação à concessão de crédito ou prestação de qualquer serviço pelos Coordenadores e/ou suas Afiliadas a quaisquer clientes, atuais ou potenciais. Portanto, a Devedora reconhece e concorda que os Coordenadores não assumem, bem como não assumirão qualquer compromisso de exclusividade perante a Devedora e/ou com a Garantidora. Todavia, os Coordenadores salientam à Devedora que, consistente com suas respectivas políticas institucionais de manter em estrita confidencialidade os negócios de seus respectivos clientes, os Coordenadores obrigam-se a não usar, dispor, fornecer ou de qualquer forma se utilizar das informações confidenciais de seus clientes para fins diversos dos específicos para a Oferta e, da mesma forma, não fornecerá à Emissora qualquer informação confidencial recebida de quaisquer clientes dos Coordenadores.

**18.4** A Devedora e a Garantidora ainda reconhecem que o UBS AG (controladora do Coordenador Líder) e suas subsidiárias, filiais e afiliadas (o “**Grupo UBS**”) estão envolvidos em um vasto campo de atividades de banco comercial, banco de investimentos e outras

atividades (incluindo gestão de investimentos, *corporate finance*, emissão de ativos, negociações, análises e pesquisa (*research*) envolvendo valores mobiliários) das quais podem surgir conflitos de interesses e deveres. Informações mantidas em qualquer outro departamento dentro do UBS ou dentro do Grupo UBS, mas sobre as quais nenhum dos indivíduos do Departamento de *Investment Banking* do Coordenador Líder envolvido na prestação de serviços previstos nesta contratação realmente tenha (ou, sem que haja violação dos procedimentos internos, possa apropriadamente ter) conhecimento, não serão, sob qualquer propósito, levadas em consideração na determinação de responsabilidades do Coordenador Líder para com a Devedora nos termos desta contratação. Nem o Coordenador Líder, nem qualquer outra parte do Grupo UBS terá qualquer dever de divulgar para a Devedora, ou utilizar em benefício da Devedora, qualquer informação não pública adquirida no curso da prestação de serviços para qualquer outra pessoa, no envolvimento em qualquer operação (por conta própria ou de outra forma) ou adquirida de outra forma em decorrência do desempenho de seus negócios. Adicionalmente, no curso normal de seus negócios, o Coordenador Líder e seus Representantes poderão negociar os valores mobiliários da Devedora para sua conta própria e para contas de clientes, e poderão, a qualquer momento, ter uma posição comprada ou vendida de tais valores mobiliários, desde que observada regras da CVM.

## **19 PERÍODO DE SILÊNCIO**

**19.1** A Emissora, a Devedora e a Garantidora, seus respectivos administradores e seus representantes terão a obrigação de não utilizar ou divulgar qualquer informação ou material publicitário, não autorizar qualquer de seus funcionários a conceder entrevistas ou atender jornalistas sobre qualquer assunto relacionado à Oferta sem a prévia aprovação por escrito dos Coordenadores e da CVM, conforme aplicável. Os Coordenadores neste ato colocam-se à inteira disposição da Emissora, da Devedora e da Garantidora para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao período de silêncio e solicita especial atenção da Emissora, da Devedora e da Garantidora, dos seus respectivos administradores e de seus representantes para as questões relativas ao período de silêncio.

## **20 VIGÊNCIA**

**20.1** O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e termina na data de realização da Comunicação de Encerramento à CVM ou na data de rescisão deste Contrato, o que ocorrer primeiro, salvo se expressamente previsto de outra forma neste Contrato ou em legislação ou regulamentação aplicável.

## **21 COMUNICAÇÕES**

**21.1** Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas:

**(i) Se para a Emissora:**

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi,  
São Paulo, SP

CEP 04533-004

At.: Departamento Jurídico/Departamento de Gestão/Departamento de Monitoramento

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc / monitoramento@virgo.inc

**(ii) Se para os Coordenadores:**

**UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar

São Paulo, SP

At.: Sr. Samir Salun

Tel.: +55 (11) 2767-6175

E-mail: samir.salun@ubsbb.com

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º Andar

CEP 04.538-132 – São Paulo - SP

At.: Sr. Juliana Casseb Lima Ferrari

Tel.: +55 (11) 97677 7711

E-mail: juliana.casseb@itaubba.com

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, 24º Andar

CEP 04.543-011 – São Paulo – SP

At.: Sr. Diego Chiummo / André Licati

Tel.: (11) 3012-5191 / (11) 3553-6953

E-mail: diego.chiummo@santander.com.br / andre.licati@santander.com.br

**(iii) Se para a Devedora:**

**NATURA COSMÉTICOS S.A.**

Avenida Alexandre Colares, nº 1188, Parque Anhanguera

São Paulo – SP

At.: Sr. Nereu Daltin / Sr. Otávio Tescari / Sra. Daniela Anversa

Telefone: +55 (11) 4389-7493 / (11) 4446-3542

Correio Eletrônico: nereu.daltin@avon.com / otaviotescari@natura.net /

[danielaanversa@natura.net](mailto:danielaanversa@natura.net)

**(iv) Se para a Garantidora:**

**NATURA &CO HOLDING S.A.,**

Avenida Alexandre Colares, nº 1188, Parque Anhanguera

CEP 05106-000, São Paulo, SP

At.: Sr. Nereu Daltin / Sr. Otávio Tescari / Sra. Daniela Anversa

Telefone: +55 (11) 4446-3542

E-mail: nereu.daltin@avon.com / otaviotescari@natura.net /

**21.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Contrato.

## **22 DISPOSIÇÕES GERAIS**

**22.1** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora e/ou pela Garantidora aos Coordenadores nos termos deste Contrato, sem prejuízo de honorários advocatícios na eventualidade de instauração de pleito judicial, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento).

**22.2** O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação, ou deixar de exercer algum direito, não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante devidamente autorizado a tanto.

**22.3** A nulidade ou ineficácia de qualquer das Cláusulas do presente Contrato não prejudicará a validade e a eficácia das demais Cláusulas deste Contrato.

**22.4** Este Contrato constitui o único e integral entendimento entre as Partes, com relação à distribuição pública dos CRI, substituindo e superando, totalmente, todos e quaisquer outros documentos, memorandos, propostas, cartas e ou assemelhados, assinados antes da data de sua assinatura.

**22.5** As obrigações das Partes decorrentes do presente Contrato, relativas ao pagamento de multas e indenizações, bem como à confidencialidade, exclusividade e não exclusividade, sobreviverão ao término do presente Contrato, nos termos de cada uma das respectivas Cláusulas específicas deste Contrato, permanecendo as Partes obrigadas entre si pelo prazo previsto em tais cláusulas.

**22.6** As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente instrumento, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as

Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado de capitais local.

**22.7** As Partes não poderão ceder ou transferir seus respectivos direitos e obrigações previstos neste Contrato sem a autorização das demais Partes.

**22.8** Quaisquer alterações das condições do presente Contrato deverão ser feitas por meio de aditamento escrito e assinado pelos representantes legais das Partes.

**22.9** As Partes declaram mútua e expressamente que o presente Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

**22.10** 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 Contrato, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e aos CRI, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

**22.10.1** Este Contrato 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 Contrato é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

## **23 MARKET FLEX**

**23.1** Os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, de maneira conjunta ou individualizada, e até a liquidação financeira da Oferta, propor à Devedora modificações de quaisquer termos, condições, estrutura, prazos, taxas de juros, remuneração ou demais características da Emissão (“**Market Flex**”), caso entendam que tais modificações sejam necessárias para refletir as condições de mercado daquele momento e garantir a colocação dos CRI.

**23.2** A Devedora reconhece, desde logo, que os documentos e contratos que formalizarão a Emissão deverão conter o direito de *Market Flex* e, caso este venha a ser exercido, tais documentos e contratos deverão refletir as modificações julgadas necessárias, de comum acordo entre as Partes.

**23.3** Caso a Devedora não aceite as alterações propostas pelos Coordenadores, as Partes poderão resiliir o presente Contrato sem qualquer ônus, com exceção da obrigação de

Reembolso das Despesas comprovadamente incorridas pelos Coordenadores em relação aos trabalhos descritos neste Contrato.

## **24 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**24.1** Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

**24.2** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este Contrato, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 02 de setembro de 2022

*[assinaturas nas páginas seguintes]*

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

*(Página de assinaturas 1/2 do “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 de Securitização”)*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*(Página de assinaturas 2/2 do “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 de Securitização”)*

**NATURA COSMÉTICOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**NATURA &CO HOLDING S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

2. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF: