



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

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

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



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

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

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Securizadora**” ou “**Emissora**”); e
- (2) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”,

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

1 DEFINIÇÕES

- 1.1** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“**Agência de Classificação de Risco**”: significa a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., que realizará a classificação de risco dos CRI, incluindo suas possíveis substitutas conforme autorizado pela Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Agente de Liquidação**”: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Av. das Américas, 3434, bl 7, sl 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, que será o responsável pelas liquidações financeiras dos CRI executadas por meio do sistema da B3;

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

“**Alienação**”: possui o significado atribuído na Cláusula 9.2(x) abaixo;

“**Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 abaixo;



“**Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.8 abaixo;

“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.4 abaixo;

“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA I e CRI IPCA II**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.8.4 abaixo;

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

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

“**Atualização Monetária**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.1.2 abaixo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.3 abaixo;

“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.8.3 abaixo;

“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.1 abaixo;

“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6.1 abaixo;

“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.2 abaixo;

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

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

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

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

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

“**Coordenadores**”: significam, em conjunto, instituições financeiras que participarão da



oferta de emissão dos CRI;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

“**Cronograma Indicativo**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.4 abaixo;

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

“**Custos e Despesas Reembolso**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.1(ii) abaixo;

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

“**Data de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.1 abaixo;

“**Data de Emissão das Debêntures**”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será definida na data de celebração do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures que irá refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturista, de assembleia geral de Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora;

“**Data de Emissão dos CRI**”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será definida data de celebração do aditamento ao presente Termo de Securitização que irá refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora;

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

“Data de Vencimento dos CRI CDI”: significa o dia 15 de setembro de 2027;

“Data de Vencimento dos CRI IPCA I”: significa o dia 15 de setembro de 2029;

“Data de Vencimento dos CRI IPCA II”: significa o dia 15 de setembro de 2032;

“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.1 abaixo;

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

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

“Debêntures IPCA II”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) série, para colocação privada da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, com valor nominal



unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA II emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

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

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

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

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

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

“**Destinação dos Recursos**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“**Destinação Futura**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“**Devedora**”: significa a **NATURA COSMÉTICOS S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alexandre Colares, 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 JUCESP sob o NIRE 35.300.143.183;

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

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

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

“**Edital de Resgate Antecipado dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.4 abaixo;

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

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

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



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

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

“Escritura de Emissão de Debêntures”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura 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.”*, celebrado em 16 de setembro de 2022 e conforme aditada de tempos em tempos, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e a Garantidora, na qualidade de fiadora;

“Escritura de Emissão de CCI”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”* celebrado em 16 de setembro de 2022 entre a Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

“Escriturador”: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Av. das Américas, 3434, bl 7, sl 201, Barra da Tijuca., CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, que será o responsável pela escrituração dos CRI;

“Entidade Sucessora”: possui o significado atribuído na Cláusula 9.2(x) (a) abaixo;

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

“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 9 abaixo;

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

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

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

“Imóveis Destinação”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Imóveis Lastro”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;



“**Imóveis Reembolso**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Leis Anticorrupção**”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro vigentes nas jurisdições em que a Devedora ou a Garantidora tenham sede, contra prática de corrupção, lavagem de dinheiro ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Convenção Interamericana contra a Corrupção, de 29 de março de 1996, promulgada pelo Decreto 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;



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

“**Legislação Socioambiental**”: significa a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas;

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Nova Sociedade**”: tem o significado atribuído na Cláusula 9.2(viii) abaixo;

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

“**Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.3 abaixo;

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

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

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

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

“**Período de Verificação**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.9(iii) abaixo;

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



“**Prazo de Adesão**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.4 abaixo;

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

“**Prêmio de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.1 abaixo;

“**Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.2 abaixo;

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

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

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

“**Reembolso**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

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

“**Relatório de Verificação**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.9(iii) abaixo;

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Reorganização Societária Permitida**”: tem o significado atribuído na Cláusula 9.2(viii) abaixo;

“**Resgate Antecipado dos CRI CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5 abaixo;

“**Resgate Antecipado dos CRI IPCA I e CRI IPCA II**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;



“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;

“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 9.8 abaixo;

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

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

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

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

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

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

“Subsidiárias”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Sistema de Vasos Comunicantes”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(ii) abaixo;

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

“Taxa DI”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.1 abaixo;

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

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

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

“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.2 abaixo;

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



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

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

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

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

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

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.
- 2.1.1** O valor total dos Créditos Imobiliários, na Primeira Data de Integralização dos CRI, será de R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais).
- 2.1.2** Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.3** Para fins do §4º do art. 20 e do art. 22 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.



- 2.1.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.5 O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.
- 2.1.6 Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.
- 2.1.7 O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora nos termos do art. 26 da Lei 14.430, sendo certo que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da referida lei.
- 2.1.8 A Emissora pagará à Devedora o Valor de Integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures, conforme disposto na Cláusula 8.10 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.9 As Partes estabelecem que, desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, o pagamento do Valor de Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

- 3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora.* A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração 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” nas edições de 07, 08 e 09 de maio de 2022, 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 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476.
- 3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:
- (i) *Número da Emissão:* a presente Emissão corresponde à 54ª (quingüésima quarta) emissão;



- (ii) Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª série são doravante denominados “**CRI CDI**”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª série são doravante denominados “**CRI IPCA I**” e os CRI objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª série são doravante denominados “**CRI IPCA II**”, e serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, bem como a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de CRI prevista na prevista no item (iii) abaixo, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto neste item, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora, sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Devedora a decisão sobre a alocação das Debêntures entre as diferentes séries, e conseqüentemente dos CRI, em comum acordo com os Coordenadores, observado que as séries 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 a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação na série CRI CDI e/ou CRI IPCA I, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização a ser celebrado anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Devedora;
- (iii) Quantidade de CRI: 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI, 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. Observado o disposto no item (ii) acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora, sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Devedora a decisão sobre a alocação dos CRI entre as diferentes séries, observado que as séries CRI CDI e/ou CRI IPCA poderão ser canceladas, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI alocado em cada série, e a quantidade de séries será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as Partes

autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares de CRI;

- (iv) Valor Total da Emissão dos CRI: O Valor Total da Emissão dos CRI será de R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Primeira Data de Integralização dos CRI, observado que o valor total dos CRI IPCA II será de no mínimo R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Primeira Data de Integralização dos CRI;
- (vi) Atualização Monetária dos CRI CDI: o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI não será atualizado monetariamente;
- (vii) Atualização Monetária CRI IPCA I: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;
- (viii) Atualização Monetária CRI IPCA II: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;
- (ix) Remuneração CRI CDI e Pagamento da Remuneração CRI CDI: os CRI CDI farão jus à Remuneração CRI CDI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2 e 4.4 abaixo, respectivamente;
- (x) Remuneração CRI IPCA I e Pagamento da Remuneração CRI IPCA I: os CRI IPCA I farão jus à Remuneração CRI IPCA I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.4 abaixo, respectivamente;
- (xi) Remuneração CRI IPCA II e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II: os CRI IPCA II farão jus à Remuneração CRI IPCA II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.4 abaixo, respectivamente;
- (xii) Preço de Subscrição dos CRI: desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original 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 qualquer integralização adicional 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 CDI até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Subscrição dos CRI CDI**"); **(b)** Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI IPCA I após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI

IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I até a efetiva integralização dos CRI IPCA I (“**Preço de Subscrição dos CRI IPCA I**”); e (c) Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI IPCA II após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI IPCA II será Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II até a efetiva integralização dos CRI IPCA II (“**Preço de Subscrição dos CRI IPCA II**” e, em conjunto com o Preço de Subscrição dos CRI CDI e o Preço de Subscrição dos CRI IPCA I “**Preço de Subscrição dos CRI**”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos respectivos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI CDI e/ou CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se “**Primeira Data de Integralização dos CRI**” a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI de cada uma das séries dos CRI, que necessariamente corresponderá à primeira Data de Integralização dos CRI CDI, CRI IPCA I ou CRI IPCA II;

- (xiii) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;
- (xiv) Amortização dos CRI CDI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado dos CRI CDI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI CDI (“**Data de Amortização das Debêntures CDI**”).
- (xv) Amortização dos CRI IPCA I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI IPCA I, neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I (“**Data de Amortização das Debêntures IPCA I**”);
- (xvi) Amortização dos CRI IPCA II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II ou de eventual resgate antecipado dos CRI IPCA II, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas

consecutivas, no 8º (oitavo), 9º (nono) e no 10º (décimo) anos, inclusive, sendo **(a)** a primeira amortização devida em 15 de setembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II; **(b)** a segunda amortização devida em 15 de setembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II; e **(c)** a última amortização na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II (cada uma, uma “**Data de Amortização dos CRI IPCA II**” e, em conjunto com Data de Amortização dos CRI CDI e Data de Amortização dos CRI IPCA I, a “**Data de Amortização dos CRI**”);

- (xvii) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário 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;
- (xviii) Distribuição e Negociação: os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (xix) Data de Emissão dos CRI: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será definida no aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora;
- (xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures **(a)** os CRI CDI vencerão em 15 de setembro de 2027 (“**Data de Vencimento os CRI CDI**”); **(b)** os CRI IPCA I vencerão em 15 de setembro de 2029 (“**Data de Vencimento os CRI IPCA I**”); e **(c)** os CRI IPCA II vencerão em 15 de setembro de 2032 (“**Data de Vencimento os CRI IPCA II**” e, em conjunto com a Data de Vencimento os CRI CDI e a Data de Vencimento os CRI IPCA I, “**Data de Vencimento dos CRI**”).
- (xxi) Local de Emissão dos CRI: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xxii) Encargos Moratórios dos CRI: ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, bem como a respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data

do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada (“**Encargos Moratórios dos CRI**”);

- (xxiii) Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;
- (xxiv) Local de Pagamento dos CRI: os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
- (xxv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos dos CRI: sem prejuízo do disposto no item (xxvi) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxii) acima;
- (xxvi) Prorrogação dos Prazos dos CRI: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxvii) Pagamentos dos Créditos Imobiliários: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxviii) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão

alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, **(b)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, proporcionalmente;

(xxix) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

- (a) Garantia Fidejussória: Por sua vez, as Debêntures contam com a Fiança a ser constituída pela Garantidora com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora e principal pagadora responsável por 100% (cem por cento) das obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação (“**Fiança**”).
- (b) A Fiança deverá ser honrada pela Garantidora em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora. Tal notificação deverá ser emitida pela Emissora em até 1 (um) Dia Útil contado: **(1)** da verificação da falta de pagamento pela Devedora de qualquer valor devido em relação às Debêntures e as Obrigações Garantidas não sanado no respectivo prazo de cura; **(2)** da data do vencimento antecipado das Debêntures; ou **(3)** do vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas. O pagamento deverá ser realizado de acordo com instruções recebidas da Emissora. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de obrigação financeira da Devedora prevista na Escritura de Emissão de Debêntures será considerado inadimplemento da Garantidora, salvo após o exercício pela Devedora do procedimento previsto nesta Cláusula e a decorrência do prazo de pagamento pela Garantidora.
- (c) A Garantidora expressamente renunciou aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 836, 835, 837, 838, 839 e 844, parágrafo primeiro, todos do Código Civil, e artigos 130, 131 e 794 e parágrafos do Código de Processo Civil.

- (d) A Garantidora não será liberada das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-las, incluindo, mas não se limitando a, em razão de: **(1)** qualquer alteração dos termos e condições das Debêntures acordados entre a Devedora e a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(2)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia da Emissora contra a Devedora; e **(3)** qualquer objeção, oposição, limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar.
- (e) Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pela Garantidora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.
- (f) A Garantidora sub-rogar-se-á nos direitos de crédito da Emissora contra a Devedora, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ela honrada, sendo certo que a Garantidora somente poderá realizar a cobrança, exigir, demandar ou receber qualquer valor que lhes seja devido pela Devedora, em razão de tal sub-rogação, após a quitação integral das Obrigações Garantidas.
- (g) A Garantidora concordou e se obrigou a **(1)** somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, realizar a cobrança da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(2)** caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos da Fiança, das Debêntures e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures antes da integral liquidação de todos os valores devidos à Emissora, repassar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Emissora.
- (h) A Fiança foi prestada, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Garantidora em caráter irrevogável e irretratável e vigerá até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.
- (i) A inobservância, pela Devedora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Emissora desta Emissão não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista, podendo a Fiança ser executada e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral cumprimento das Obrigações Garantidas.



- (j) Todos e quaisquer pagamentos realizados pela Garantidora em decorrência da Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas da Emissora, sempre em conformidade com os termos e procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo a Garantidora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Emissora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.
 - (k) Com base nas informações financeiras trimestrais relativas ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido consolidado da Garantidora é de R\$ 24.249.498.000,00 (vinte e quatro bilhões, duzentos e quarenta e nove milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais), sendo certo que o referido patrimônio poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Garantidora perante terceiros.
 - (l) A Fiança foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pela Garantidora, nos termos das disposições legais aplicáveis.
 - (m) Para os fins de renúncia ao disposto no artigo 835 do Código Civil, a Garantidora declarou ter sido informada sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança, e declarou, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar a Emissora incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Devedora e a Emissora, declarando-se solidariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas até que as Debêntures tenham sido totalmente quitadas e/ou resgatas.
- (xxx) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxxi) Classificação de Risco dos CRI: a classificação de risco dos CRI será atribuída pela Agência de Classificação de Risco, conforme Cláusula 6.4 abaixo.

3.2 Destinação dos Recursos: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

3.2.1 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 das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures, e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o **(a)** pagamento de aluguéis ainda não incorridos pela Devedora (“**Destinação Futura**”), nos imóveis descritos na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, observado que a Tabela 4 do **Anexo VIII** contém a indicação de quais contratos foram celebrados com partes relacionadas da Devedora, conforme declaração abaixo (“**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 VII** ao presente Termo de Securitização (“**Imóveis Reembolso**” e, quando em conjunto com os Imóveis Destinação, os “**Imóveis Lastro**”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto nas tabelas 3 e 4 no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos, previsto no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização (“**Destinação dos Recursos**”).

- (i) na hipótese de inclusão de novos Imóveis Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 em que subsidiárias, desde que sejam controladas da Devedora (“**Subsidiárias**”), sejam as locatárias, os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Subsidiárias, pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Subsidiárias; (iii) mútuos para as Subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas Subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei;
- (ii) os Imóveis Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Imóveis Reembolso (“**Custos e Despesas Reembolso**”) encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, com (a) identificação dos valores envolvidos; (b) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (c) especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (d) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta dos CRI; e

- (iii) os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas na Tabela 3 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização.
- 3.2.2** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão de Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Destinação, indicados na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.
- 3.2.3** A alteração dos percentuais indicados no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima, deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 3.2.4** Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.2, até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização ("**Cronograma Indicativo**"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da emissão das Debêntures; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI.
- 3.2.5** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, por si própria ou por meio de suas controladas, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóvel Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente

previstos na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, por si própria ou por meio de suas controladas, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Destinação será considerada aprovada.

- 3.2.6** A inserção de novos Imóveis Destinação, que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula 3.2.5 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 3.2.7** Os contratos de locação (“**Contratos de Locação**”) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na Tabela 4 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.
- 3.2.8** Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:
- (i) os Contratos de Locação estarão todos devidamente averbados nos Cartórios de Registro de Imóveis em que o respectivo Imóvel Lastro (imóvel/matricula) está registrado, até a Data de Emissão dos CRI;
 - (ii) a Devedora poderá substituir o **Anexo VII** para o fim de atualizar a identificação dos Imóveis Lastro e dos Contratos de Locação, conforme o caso, mediante a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, até a Data de Emissão dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de



Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora e/ou da Devedora;

- (iii) conforme disposto na Cláusula 3.2.7 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constam da Tabela 4 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Imóveis Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;
- (iv) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.7 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (v) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas; e
- (vi) estão sendo estritamente observados os subitens “i” a “ix” do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021.

3.2.9 A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI.

- (i) sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.
- (ii) caso os documentos referidos na Cláusula (i) acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo

solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

- (iii) tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Imóveis Destinação, conforme descrito na Cláusula 3.2.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Relatório de Verificação**”), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, para cada um dos Imóveis Destinação durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de comprovantes de pagamento dos aluguéis e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“**Documentos Comprobatórios**”), na seguinte periodicidade: **(a)** a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização das Debêntures (“**Período de Verificação**”), até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e **(b)** sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores ou acompanhado de justificativa, a Devedora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.
- (iv) o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos

da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Cláusula (iii) acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá emvidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.

- (v) uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula (iii) e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula (iii) acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

- 3.2.10** A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Debêntures.
- 3.2.11** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.
- 3.2.12** A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Debêntures na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar a destinação de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula 3.
- 3.2.13** A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.
- 3.2.14** A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Contratos de Locação que foram celebrados com partes relacionadas à Devedora, assim classificadas por serem controladas pelos controladores finais da Devedora e



conforme descritos em suas demonstrações financeiras, foram celebrados sob condições estritamente comutativas e em linha com a Lei das Sociedades por Ações e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Devedora, conforme disponível em sua página na rede mundial de computadores (<https://ri.naturaeco.com/>) e na página da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), de forma que seus termos e condições são similares ao que seriam caso tais contratos fossem celebrados com terceiros que não partes relacionadas à Devedora, sob as mesmas circunstâncias ou em cenários similares.

3.2.15 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.

3.2.16 Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da destinação de recursos descrita na presente Cláusula 3 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de tais documentos ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.

3.3 Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor de Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.4 Oferta de Resgate Antecipado Total. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, qualquer momento, ou, ainda, na hipótese prevista na Cláusula 9.2(x)(c) abaixo, realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures

de cada uma das séries endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures da respectiva série a ser resgatada, de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações (“**Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”) observado que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Devedora e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI da respectiva série a ser resgatada pela Emissora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

- 3.4.1 A Devedora, findo os prazos e procedimentos previstos abaixo, deverá realizar o resgate das Debêntures detidas pela Securitizadora correspondente à quantidade de CRI que tiver sido indicada por seus respectivos titulares em aceitação à oferta de resgate antecipado dos CRI, no âmbito da oferta de resgate antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Resgate Antecipado Total, independente do percentual de titulares de CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI. Caso o somatório da quantidade de CRI a serem resgatados em uma ou mais ofertas de resgate antecipado seja igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação de determinada série, a Securitizadora deverá obrigatoriamente resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da referida série e, conseqüentemente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado Total.
- 3.4.2 A Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures deverá ser precedida de envio à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de aviso aos Debenturistas publicado e divulgado pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou de notificação, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, informando sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data programada para a efetiva realização do resgate, o qual deverá conter, no mínimo, as informações exigidas pela Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.4.3 Caso a Emissora receba o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures de que trata a Cláusula 3.4.1 acima, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora, deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento do referido Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, publicar comunicado, às expensas da Devedora, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado, a ser publicado uma única vez no jornal “O Dia SP” ou, alternativamente, nos termos da Cláusula 17.1 abaixo, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nos informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador e com cópia para o Agente Fiduciário (“**Edital de Resgate Antecipado dos CRI**”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI**”), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.
- 3.4.4 O Edital de Resgate Antecipado dos CRI deverá **(i)** conter os termos e condições da



Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), em especial a(s) série(s) que será(ão) objeto da Oferta de Resgate Antecipado Total; **(ii)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, prazo esse será de 20 (vinte) dias a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Edital de Resgate Antecipado dos CRI (“**Prazo de Adesão**”); **(iii)** o procedimento para tal manifestação; e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI. Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.

- 3.4.5** Os Titulares dos CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI diretamente à Emissora e com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para gestao@virgo.inc; juridico@virgo.inc; monitoramento@virgo.inc e para spestruturacao@simplificpavarini.com.br, conforme modelo de resposta constante no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular dos CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ/ME e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade dos CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante.
- 3.4.6** Findo o Prazo de Adesão, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total e com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: **(i)** a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(ii)** a quantidade dos CRI que não aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(iii)** a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo de Adesão; e **(iv)** o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
- 3.4.7** A Devedora realizará o resgate antecipado das séries de Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, exceto pelo previsto na Cláusula 3.4.5 acima.
- 3.4.8** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.

- 3.4.9** O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI corresponderá, conforme o caso, ao Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, no caso dos CRI CDI, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios dos CRI, caso aplicáveis, e **(ii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.
- 3.4.10** A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
- 3.4.11** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.
- 3.5** Resgate Antecipado dos CRI CDI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, 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 das Debêntures CDI (**“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”**).
- 3.5.1** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI deverá ocorrer mediante publicação de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (**“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”**), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI (**“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”**).
- 3.5.2** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração calculados *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de prêmio de resgate correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**“Prêmio de Resgate das Debêntures CDI”**), pelo prazo remanescente entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI e a Data de Vencimento, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser resgatado, conforme o caso, e acrescido da respectiva Remuneração, de acordo com a fórmula abaixo (**“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”**):



$$PU\text{prêmio} = PU\text{debênture} * \text{Prêmio} * \left(\frac{\text{Prazo Remanescente}}{252} \right)$$

Onde:

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

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

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

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

- 3.5.3 Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI deverá constar: (i) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI; (ii) que o pagamento corresponderá ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI acrescido do Prêmio de Resgate das Debêntures CDI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI.
- 3.5.4 No caso de a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI coincidir com uma Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate das Debêntures CDI deverá ser calculado com base no Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI após o pagamento da respectiva Remuneração, ou seja, sem incidir sobre o valor da Remuneração eventualmente programados para a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI.
- 3.5.5 A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI no âmbito desta Emissão deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
- 3.5.6 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI CDI, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("**Resgate Antecipado dos CRI CDI**"). Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI CDI, com cópia à B3, na mesma data em que receber a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI a data em que o referido evento será realizado.
- 3.5.7 Os CRI CDI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.



3.5.8 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI CDI.

3.6 Resgate Antecipado dos CRI IPCA I e IPCA II decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) em relação às Debêntures IPCA I, a partir 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 a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II (**“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II”**).

3.6.1 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II deverá ocorrer mediante publicação de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (**“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II”**), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II.

3.6.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado Total das Debêntures IPCA, conforme abaixo calculado.

3.6.2 O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e no item (ii) abaixo:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e/ou Debêntures IPCA II (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II; ou

(ii) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (www.anbima.com.br)

apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, calculado conforme fórmula abaixo, e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I e/ou às Debêntures IPCA II:

$$VP = \sum_{k=1}^n (k-1)^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right)$$

Sendo:

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

“**C**” = fator C acumulado desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

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

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

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

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

Sendo:

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

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

- 3.6.3** Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** valor a ser pago referente ao Resgate Antecipado Facultativo Total das

Debêntures IPCA; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

3.6.4 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA I e/ou do CRI IPCA II, conforme o caso, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, conforme aplicável (“**Resgate Antecipado dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II**”). Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI IPCA I e/ou do CRI IPCA II, conforme o caso, com cópia à B3, na mesma data em que receber a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II a data em que o referido evento será realizado.

3.6.5 Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II serão obrigatoriamente cancelados.

3.6.6 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II.

3.7 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI decorrente da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério, 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**”).

3.7.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser amortizado, acrescido da Remuneração das Debêntures CDI, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures CDI (“**Data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”), bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de prêmio de amortização correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Prêmio de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”), pelo prazo remanescente entre a Data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI e a Data de Vencimento das Debêntures CDI, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser amortizado extraordinariamente, conforme o caso, e acrescido Remuneração das Debêntures CDI, de acordo com a fórmula abaixo (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**”):

$$PU_{\text{prêmio}} = PU_{\text{debênture}} * \text{Prêmio} * \left(\frac{\text{Prazo Remanescente}}{252} \right)$$

Onde:

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

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

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

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

- 3.7.2 Caso a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI, o prêmio previsto no item (iii) da Cláusula 3.7.1 acima, deverá ser calculado sobre a parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI) e sem incidir sobre o valor da Remuneração das Debêntures CDI eventualmente programada para a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI.
- 3.7.3 A Amortização Extraordinária das Debêntures CDI somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures CDI ("**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, acrescido (a) da respectiva Remuneração, (b) de prêmio de amortização extraordinária, e (c) dos demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI.
- 3.7.4 Ocorrendo a Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária da totalidade dos CRI CDI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI CDI, e nos mesmos termos da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI CDI**").



3.8 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II decorrente da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) em relação às Debêntures IPCA I, a partir 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”**).

3.8.1 Por ocasião do Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, a Securitizadora fará jus ao pagamento do valor nominal de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, conforme abaixo calculado.

3.8.2 O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, no âmbito da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e no item (ii) abaixo:

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II a ser amortizado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II; ou
- (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II a ser amortizado, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, na data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, calculado conforme fórmula abaixo, e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I e/ou às Debêntures IPCA II:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right] \times PAE$$

Sendo:

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

“**C**” = fator C acumulado desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

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

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

“**PAE**” = percentual de amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso;

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

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

Sendo:

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

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

- 3.8.3** A Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II (“**Comunicação de Amortização Extraordinária das**

Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, e (b) dos demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II.

- 3.8.4 Ocorrendo a Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária da totalidade dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, conforme aplicável, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, conforme o caso, e nos mesmos termos da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida (“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II**”).

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI

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

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:



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

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

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

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

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

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

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

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

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive), sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

4.1.3 Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II previstas neste Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.1.4 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI IPCA I ou CRI IPCA II por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI IPCA I ou aos CRI IPCA II por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou (ii) da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão dos Titulares dos CRI IPCA I e CRI IPCA II deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA I e CRI IPCA II, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA I e CRI IPCA II a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures IPCA I e Debêntures IPCA II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA I e CRI IPCA II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

4.1.5 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por



disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II previstas neste Termo de Securitização.

- 4.1.6 Caso, nas assembleias gerais de Titulares dos CRI da respectiva série previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, conforme aplicável com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI IPCA I e/ou na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme aplicável o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II previstos neste Termo, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

4.2 Remuneração dos CRI CDI

- 4.2.1 Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2.1 abaixo, e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI CDI”). A sobretaxa (*spread*) que remunerará os CRI CDI, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora e a Devedora autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI CDI e sem a necessidade de realização de Assembleia de Titulares dos CRI CDI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora, pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI CDI, observadas as formalidades descritas neste Termo de

Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

- 4.2.2** A Remuneração dos CRI CDI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente subsequente. A Remuneração dos CRI CDI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

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

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

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

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

Onde:

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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Onde:

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

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

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI devida no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que o dia decorrido entre os dias 12 (doze) e 13 (treze) é um Dia Útil.

4.2.3 Define-se “**Período de Capitalização dos CRI CDI**” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização dos CRI CDI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI CDI, ou na Data de Pagamento

da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI CDI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI CDI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI CDI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI CDI.

- 4.2.4** Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures CDI em sua substituição, o percentual correspondente a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- 4.2.5** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou (ii) da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado e, conseqüentemente, das Debêntures CDI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado e, conseqüentemente, das Debêntures CDI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI CDI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI CDI.
- 4.2.6** Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Titulares dos CRI CDI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser



novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização.

- 4.2.7 Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista na Cláusula 4.2.5 acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI CDI entre a Devedora, Emissora e os Titulares dos CRI CDI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI CDI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI CDI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgado oficialmente.
- 4.2.8 No Dia Útil seguinte a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.2.5 acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado nos termos da Cláusula 17.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI CDI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI CDI por correio eletrônico com base nos informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.

4.3 Remuneração dos CRI IPCA I e IPCA II

- 4.3.1 Remuneração dos CRI 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**”).
- 4.3.2 Remuneração dos CRI 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**”).

- 4.3.3** A Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II serão calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observada a fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

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

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

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

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

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

4.4 Pagamento da Remuneração dos CRI:

- 4.4.1** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de março de



2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI, de acordo com a tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 **Pagamentos:** os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **12h00 (doze horas) (inclusive)** do Dia Útil imediatamente anterior às datas de pagamento previstas no **Anexo II** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos deste Termo de Securitização, observado o intervalo mínimo, de 1 (um) Dia Útil, entre o recebimento dos valores relativos aos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração ou acréscimo dos valores recebidos pela Emissora em razão da prorrogação mencionada, com exceção das Datas de Vencimento dos CRI de cada série. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora se responsabilizará pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Procedimento de Distribuição

6.1.1 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. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo, entretanto, ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” (“**Código ANBIMA**”), exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, conforme as regras e procedimentos específicos regulamentados pela Diretoria da ANBIMA.

6.1.2 O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição. Para tanto, os Coordenadores poderão acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º, incisos I e II, da Instrução CVM 476.

(i) Para os fins deste Termo de Securitização e nos termos da Instrução CVM

476, entende-se por **(a) “Investidores Profissionais”**, aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente e conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; e **(b) “Investidores Qualificados”**, aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente e conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

- (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 e será registrada na ANBIMA, apenas para fins da composição da base de dados, na forma prevista na Cláusula 6.1.1 acima; **(b)** de que os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização; e **(c)** de todos os termos e condições deste Termo de Securitização, com os quais estão plenamente de acordo.

6.1.3 Não obstante o descrito na Cláusula 3.1.2(xviii) 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.

6.1.4 A Emissora obriga-se a: **(i)** não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e **(ii)** informar aos Coordenadores, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores Profissionais nesse período. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

6.1.5 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

6.1.6 Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de



garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

- 6.1.7 A Emissão e a Oferta não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.
- 6.1.8 A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula e no Contrato de Distribuição.
- 6.1.9 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista a garantia firme prestada pelos Coordenadores.

6.2 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

6.2.1 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 as séries CRI CDI e/ou CRI IPCA I poderão ser canceladas, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI, sendo certo que no mínimo 100.000 (cem mil) serão CRI IPCA II; e **(iii)** da taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, observado os limites previstos nas Cláusulas 4.2 e 4.3 acima ("**Procedimento de Bookbuilding**"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, de realização de Assembleia de Titulares dos CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, os **Anexos III, IV e V** ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, respectivamente.

6.4 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada, conforme o caso, uma vez a cada exercício social, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60 (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.

6.4.1 Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização da classificação de risco dos CRI em periodicidade distinta da prevista na Cláusula 6.4 acima, os recursos do Patrimônio Separado arcarão com custos e eventuais obrigações decorrentes de tal exigência.

6.4.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das



seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral:

- (i) **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201 – Conjuntos 181 e 182, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.295.585/0001;
- (ii) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14; ou
- (iii) **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, Conjunto 1.601, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05.

7 ESCRITURAÇÃO

- 7.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. A titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

8 AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

- 8.1 O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da B3.

9 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 9.1 Vencimento Antecipado Automático das Debêntures. A Emissora deverá considerar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência das seguintes hipóteses (**“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”**):

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Emissão ou às Debêntures, desde que não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data de vencimento original;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou a submissão de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, formulado pela Devedora, pela Garantidora e/ou pelas Controladas Relevantes;
- (iii) o ajuizamento ou a instituição contra a Devedora, a Garantidora ou as Controladas Relevantes de processo visando recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, pedido de falência ou pedido de autofalência da Devedora, da Garantidora e/ou das Controladas Relevantes, e tal processo ou petição não seja extinto ou suspenso no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da citação, exceto se a Devedora, a Garantidora ou as Controladas Relevantes realizar(em) o depósito elisivo ou apresentar(em) garantias aceitas em juízo;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, da Devedora ou da Garantidora, exceto se realizados no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida;
- (v) transformação do tipo societário da Devedora, inclusive transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) questionamento judicial pela Devedora ou pela Garantidora da validade ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;
- (vii) caso sejam realizadas, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, quaisquer alterações na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora e Garantidora sejam parte, exceto pelas alterações expressamente permitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;
- (viii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou pela Garantidora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se (a) referidos eventos ocorrerem dentro do grupo econômico da Devedora ou da Garantidora, desde que a Devedora e Garantidora permaneçam coobrigadas nos termos da Fiança; ou (b) realizadas no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida; ou
- (ix) caso a Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança ou qualquer dos Documentos da Operação sejam objeto de decisão judicial que resulte na sua invalidação, depreciação, inexecutabilidade ou ineficácia, desde que não revertida no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do seu proferimento.

9.2 Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures. Constitui Evento de Inadimplemento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**") e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**"), que pode acarretar o vencimento não automático das



obrigações decorrentes das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, aplicando-se o disposto na Cláusula 9.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento, pela Devedora ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, desde que não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação nesse sentido, ressalvado que, para as obrigações que possuam prazo de cura específico, este prazo não se aplicará;
- (ii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, cuja ausência resulte em um Efeito Adverso Relevante, exceto se (a) já tiver sido requerido tempestivamente o pedido renovação de tais autorizações e licenças; ou **(b)** dentro do prazo de 40 (quarenta) dias corridos contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove à Emissora a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a continuidade das atividades da Devedora ou suspendendo os efeitos do referido ato até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (iii) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral, ambas finais e irrecorríveis, contra a Devedora, a Garantidora ou as Controladas Relevantes, em valor individual ou agregado, igual ou superior ao valor equivalente em reais a US\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de dólares norte-americanos), ou seu valor correspondente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento ou em prazo menor, se assim definido na referida decisão;
- (iv) realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão dos CRI, sem a anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, exceto se **(a)** a redução de capital para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou **(b)** redução de capital com transferência de ativos (incluindo participações societárias) da Devedora para a Garantidora e/ou para a Nova Sociedade (conforme abaixo definido), mas neste último caso, em que a Nova Sociedade não seja controlada da Garantidora, desde que a Nova Sociedade se torne fiadora da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(c)** no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida (conforme abaixo definido). Para fins de esclarecimento, quando a Reorganização Societária Permitida envolver exclusivamente participações societárias a serem transferidas para a Nova Sociedade, caso a Nova Sociedade seja controlada direta ou indiretamente pela Garantidora, não haverá necessidade da Nova Sociedade se tornar fiadora da Escritura de Emissão;
- (v) inadimplemento, não sanado no respectivo prazo de cura, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora, a Garantidora e/ou as Controladas Relevantes, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a US\$125.000.000,00 (cento e vinte

e cinco milhões de dólares norte-americanos), ou seu valor correspondente em outras moedas;

- (vi) protesto de títulos contra a Devedora, a Garantidora e/ou as Controladas Relevantes em valor individual ou agregado, igual ou superior a US\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de dólares norte-americanos), ou seu valor correspondente em outras moedas, por cujo pagamento a Devedora seja responsável, salvo se, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado à Securitizadora pela Devedora que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** o protesto foi cancelado ou sustado liminarmente; ou, ainda **(c)** foram prestadas garantias em juízo;
- (vii) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, exceto nos casos em que os atuais controladores da Garantidora permaneçam com o controle direto ou indireto da Devedora;
- (viii) incorporação, inclusive incorporação de ações, da Devedora ou da Garantidora por quaisquer terceiros, ou realização, pela Devedora ou pela Garantidora, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ou a Garantidora, salvo se: **(a)** referidos eventos ocorrerem dentro do grupo econômico da Devedora ou da Garantidora ou de uma nova sociedade a ser constituída e controlada (direta ou indiretamente) pela Garantidora ou pelos atuais controladores da Garantidora (“**Nova Sociedade**”), mas neste último caso, em que a Nova Sociedade não seja controlada da Garantidora, desde que a Nova Sociedade se torne fiadora da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Reorganização Societária Permitida**”), sendo certo que a nova sociedade a ser constituída a partir da Reorganização Societária Permitida será considerada uma Controlada Relevante para fins da Escritura de Emissão de Debêntures. Para fins de esclarecimento, quando a Reorganização Societária Permitida envolver exclusivamente participações societárias a serem transferidas para a Nova Sociedade, caso a Nova Sociedade seja controlada direta ou indiretamente pela Garantidora, não haverá necessidade da Nova Sociedade se tornar fiadora da Escritura de Emissão; ou **(b)** mediante anuência prévia da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral; ou **(c)** exclusivamente em caso de incorporação, cisão ou fusão da Devedora que não se seja no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida, se assegurado à Emissora, se assim desejar e conforme orientação dos titulares de CRI, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação das atas das assembleias relativas à operação de reorganização societária, o resgate das Debêntures de que forem titulares, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) pagamento de dividendos, de juros sobre o capital próprio ou de qualquer outra participação no lucro prevista no estatuto social da Devedora, caso a Devedora esteja inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, observados eventuais prazos de cura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;



- (x) venda, cessão, transferência, arrendamento, alienação ou qualquer forma de disposição (“**Alienação**”) da totalidade ou de substancialmente todos os ativos (determinados em base consolidada da Garantidora e suas controladas), seja por parte da Devedora e/ou da Garantidora, em uma única transação ou em uma série de transações, para qualquer pessoa que não a Devedora, a Garantidora ou qualquer controlada (direta ou indireta) da Garantidora ou da Devedora, exceto se:
- (a) a pessoa (que não a Devedora, Garantidora ou qualquer controlada - direta ou indireta - da Garantidora ou da Devedora) que adquirir os ativos de propriedade da Garantidora e/ou de suas controladas no âmbito da Alienação (“**Entidade Sucessora**”): (I) assumir expressamente, por meio da celebração de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a posição de garantidora e principal pagadora das Obrigações Garantidas; e (II) tiver entregue à Emissora e ao Agente Fiduciário uma declaração assinada por dois diretores da Entidade Sucessora e uma opinião legal de um advogado (que poderá ser funcionário da Entidade Sucessora) atestando que a Alienação, bem como o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, estão de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e que todos os requisitos legais necessários à celebração e formalização de tal aditamento foram devidamente cumpridos;
 - (b) imediatamente após a conclusão da Alienação e considerando o item (a.I) acima, não tiver ocorrido ou estar ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado; ou
 - (c) for assegurado à Emissora e, conseqüentemente, aos Titulares dos CRI, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação de fato relevante comunicando a conclusão da Alienação, o resgate das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, de que forem titulares, sendo certo que os procedimentos para operacionalização do resgate deverão seguir o disposto na Cláusula 3.4 acima. Para todos os fins, caso a Entidade Sucessora seja a Devedora ou a Garantidora e/ou controlada (direta ou indireta) da Garantidora ou da Devedora, não haverá necessidade da Entidade Sucessora se tornar garantidora da Escritura de Emissão de Debêntures ou, ainda, de a Devedora realizar a Oferta de Resgate Antecipado aqui prevista;
- (xi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto no seu estatuto social vigente nesta data, que resulte em alteração material da atividade principal da Devedora;
- (xii) comprovação de falsidade, inveracidade, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração feita pela Devedora ou pela Garantidora na Escritura de Emissão de Debêntures na data em que foram prestadas que resulte em um Efeito Adverso Relevante e desde que, no caso exclusivamente de incorreção ou inconsistência,

referida incorreção ou inconsistência não seja sanada pela Devedora ou pela Garantidora no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados de sua verificação.

- 9.3** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures previstas na Cláusula 9.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Titulares dos CRI (observado o disposto na Cláusula 14 abaixo e conforme disposto neste Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Emissora em relação à **não** decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, em caso de **(i)** não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia de Titulares dos CRI ou, ainda que instalada, não for obtido quórum de deliberação, em primeira e em segunda convocação; ou **(ii)** não ser aprovado o exercício da faculdade de não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures prevista nesta Cláusula, a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
- 9.4** Na Assembleia de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 9.3 acima, Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes, desde que correspondam a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável. Na hipótese (i) de não instalação em segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por falta de quórum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 9.3 acima pela falta de quórum mínimo de deliberação em segunda convocação, deverá ser interpretada pelo Agente Fiduciário dos CRI como uma opção dos Titulares dos CRI em declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.
- 9.5** Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Devedora, com cópia à Emissora, para que esta cumpra com as obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 9.6** No Dia Útil seguinte ao vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures previstas acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.
- 9.7** A Devedora obrigou-se a fornecer, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive



convocar assembleia geral de debenturistas e Assembleia Geral, conforme o caso, para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures.

- 9.8** Uma vez declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**”), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emissora no prazo acima previsto, podendo a Devedora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI.

10 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 10.1** Fatos Relevantes Acerca dos CRI e da Própria Emissora: a Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.
- 10.2** Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.
- 10.2.1** A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.
- 10.3** Dever de Diligência: a Emissora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possui:
- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;



- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

10.4 A Emissora deve fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

10.5 Fornecimento de Informações Relativas às CCI: a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

10.5.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias contados após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

10.5.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o disposto na Cláusula 10.5.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

10.5.3 A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º, do Código ANBIMA.

10.5.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para



que as operações que venha a praticar nos ambientes da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

10.6 A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) 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;
- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) para todos os fins de direitos, incluindo para os fins previstos no artigo 18, inciso I, da Resolução CVM 60, a Emissora não é parte relacionada da Devedora;
- (x) os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, bem como os gastos, custos e despesas a serem incorridos em relação aos Imóveis Destinação com recursos obtidos através da emissão das Debêntures também não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora;



- (xi) a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Socioambiental; e
 - (xii) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, bem como os respectivos administradores, funcionários e representantes, atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção.
- 10.7** A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, incompletas ou incorretas.
- 10.8** Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos do artigo 50, §1º, da Resolução CVM 60, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-los em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e demais regras aplicáveis.
- 10.8.1** Os exercícios sociais do Patrimônio Separado encerrar-se-ão em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.
- 10.9** Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:
- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Geral;
 - (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão dos CRI; e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão dos CRI;
 - (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde que seja de responsabilidade única e exclusiva da Emissora;
 - (iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures vinculados aos CRI:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou



- (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica; e
- (v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

10.10 *Obrigações Finais*: sem prejuízo do disposto em regulamentação específica, são obrigações da Emissora, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:

- (i) 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;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário dos CRI na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (iv) deste artigo; e
- (ix) 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.

10.11 A Emissora deverá divulgar as informações referidas nas Cláusulas 10.10(iii), 10.10(iv), 10.10(vi) e 10.10(ix): **(i)** em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e **(ii)** em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os CRI estejam admitidos à negociação.

11 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo XII** deste Termo de Securitização.



- 11.2** Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 11.2.1** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.
- 11.3** Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.
- 11.4** A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais acessórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários.
- 11.4.1** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:
- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original ou eletrônica (*pdf*), será realizada pela Instituição Custodiante;
 - (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
 - (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.
- 11.5** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 11.6** A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.



- 11.7** Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.
- 11.8** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 abaixo, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.
- 11.8.1** Na hipótese prevista na Cláusula 11.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.
- 11.8.2** Na hipótese prevista na Cláusula 11.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.
- 11.9** Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
- 11.9.1** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 11.9 acima, estes deverão contar com o regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

12 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

- 12.1** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.
- 12.2** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:
- (i) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações;
 - (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
 - (iii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;



- (iv) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;
- (v) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (vi) estar ciente da Circular 1.832 do BACEN;
- (vii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (ix) que este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário dos CRI, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (xi) que verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento; e
- (xii) a pessoa que o representa na assinatura deste Termo de Securitização tem poderes bastantes para tanto.

12.3 Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas neste Termo

de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (x) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xii) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) divulgar, em sua rede nacional de computadores, em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiv) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores Profissionais;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvi) comunicar aos Titulares dos CRI **(a)** qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; e **(b)** qualquer alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não do inadimplemento da Devedora ou aumento no seu respectivo risco de crédito que implique na diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização ou no aumento do risco de crédito para a Emissão, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;



- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, nos termos da Resolução CVM 17;
- (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos à terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
- (xix) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias contados após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, conforme Lei 14.430;
- (xx) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*;
- (xxi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17; e
- (xxii) verificar os Contratos de Locação, nos termos da Cláusula 3.2.8(v) acima, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.

12.4 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

12.5 Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a destinação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização.

12.6 Os resultados da verificação prevista nos itens (xvii) e (xviii) da Cláusula 12.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) da Cláusula 12.3 acima.

12.7 O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, **(i)** parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da celebração do primeiro instrumento da emissão, e os seguintes no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e **(ii)** parcela única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), à título de implantação dos serviços, sendo o pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do primeiro instrumento da emissão.

12.7.1 Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral, ou celebração de

aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

- 12.7.2** A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.
- 12.7.3** A remuneração definida na presente Cláusula continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 12.7.4** Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado das Debêntures, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.
- 12.7.5** Os valores citados nas Cláusulas 12.7 e 12.7.1 acima, serão reajustados pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.
- 12.7.6** Os valores indicados na Cláusula 12.7 e 12.7.1 acima serão acrescidos do ISS, da PIS, da COFINS, e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).
- 12.7.7** A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações,



envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares dos CRI.

- 12.7.8** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.
- 12.7.9** O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.
- 12.7.10** O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com **(i)** critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou **(ii)** a função fiduciária que lhe é inerente.
- 12.7.11** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.
- 12.8** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 12.9** A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI



em Circulação.

- 12.10** Se a convocação da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.8 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 12.11** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
 - (ii) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI em Circulação; ou
 - (iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430.
- 12.12** O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 12.13** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.
- 12.14** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.
- 12.15** É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.
- 12.16** O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.
- 12.17** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue no **Anexo XIII** ao presente Termo de Securitização a descrição das emissões de títulos ou valores mobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.

13 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 13.1** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):
- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter

sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos em tempo;
- (vi) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (vii) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;
- (viii) desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI; ou
- (ix) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental.

13.2 Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, com, no mínimo, antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização na forma estabelecida na Cláusula 14 abaixo e na Lei 14.430, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

13.3 A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

13.4 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 13.

13.5 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

13.6 Observado o disposto na Lei 14.430, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio



Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

14 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

14.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário dos CRI; (2) Remuneração dos CRI, Atualização Monetária CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (3) Data de Vencimento dos CRI; e (4) hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Geral dos Titulares dos CRI CDI, Assembleia Geral Titulares dos CRI IPCA I ou Assembleia Geral Titulares dos CRI IPCA II, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral, conforme previstos nesta Cláusula; (d) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (e) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral; (g) criação de qualquer evento de repactuação; e (h) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Geral conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

14.2 A Assembleia Geral conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ii) pela Emissora;



- (iii) pela CVM; ou
 - (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.
- 14.3** A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.
- 14.4** Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.
- 14.4.1** A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 14.4 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 14.6 abaixo.
- 14.4.2** Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
- 14.4.3** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.
- 14.5** Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 14.6** A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Emissora aos Titulares dos CRI, e disponibilizada na seguinte página que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://emissoes.virgo.inc/>. A referida convocação deverá ser feita com 21 (vinte e um) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização na primeira convocação, e de 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização da segunda



convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja efetuada conjuntamente com a primeira convocação. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.

14.7 A convocação referida na Cláusula 14.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.

14.8 A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, o quórum de deliberação da respectiva matéria, e, em segunda convocação, com qualquer quórum, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 14.1 acima e sem prejuízo do disposto no artigo 29, §3º, da Lei 14.430.

14.8.1 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.

14.9 A Assembleia Geral poderá ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

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

14.9.3 Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.

14.10 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos



investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.11 Caso as deliberações da Assembleia Geral sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.12 Cada CRI, nas Assembleias Gerais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

14.13 Não podem votar na Assembleia Geral:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.13.2 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.13 acima quando:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.13 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

14.14 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.15 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

14.16 Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização;



- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.16.2 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujos relatórios de auditoria não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

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

- (i) ao representante do Agente Fiduciário;
- (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
- (iii) à pessoa designada pela CVM.

14.18 A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora.

14.18.2 Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 14.18 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça.

14.18.3 Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 14.18 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.



14.19 As deliberações em Assembleias Gerais e/ou pedido de renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Devedora, incluindo em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures e nos demais Documentos da Operação, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes, desde que correspondam a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os demais quóruns previstos no presente Termo de Securitização, bem como os quóruns abaixo indicados:

14.19.1 As deliberações em Assembleias Gerais que impliquem alteração **(a)** da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Debêntures; **(b)** das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI e/ou das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures; **(c)** da Data de Vencimento dos CRI e/ou da Data de Vencimento das Debêntures; **(d)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e/ou das Debêntures e pagamento da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Debêntures; **(e)** de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado obrigatório dos CRI, que não guarda qualquer relação com o quórum para não declaração de vencimento antecipado estabelecido nas Cláusulas 14.19 e 9.4 acima; **(f)** dos quóruns previstos neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(g)** das características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em qualquer convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão.

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

15 DESPESAS DA EMISSÃO

15.1 Despesas da Devedora: sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as seguintes despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, exclusivamente, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que comprovadas (em conjunto, “**Despesas**”) e, as Despesas flat listadas no **Anexo XI** serão retidos do valor de integralização dos CRI.

- (i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) a remuneração da Emissora, nos seguintes termos:



- (a) da Emissora pela emissão dos CRI, no valor único de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), pela emissão dos CRI, no valor conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscientos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“**Taxa de Administração**”). A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração dos CRI e eventuais Encargos Moratórios dos CRI (se aplicável) aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;
 - (c) as despesas referidas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.
- (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
 - (b) pela prestação de serviços de Instituição Custodiante, serão devidas parcelas trimestrais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), totalizando o valor anual de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia útil contado da Primeira Data de integralização das Debêntures;
 - (c) os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e
 - (d) as parcelas citadas neste item poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust DTVM



S.A., inscrita no CNPJ/ME nº 36.113.876/0004-34.

- (iv) remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Cláusula 12;
- (v) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação, no montante equivalente a R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;
- (vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais) por ano, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 5º (quinto) Dia Útil contado da data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (vii) a taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata da Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor;
- (viii) a taxa ANBIMA, conforme tabela ANBIMA, deverá ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à assembleia geral dos Titulares dos CRI;
- (xii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termos de Securitização, cabendo a critério da

Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do Patrimônio Separado;

- (xiii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xiv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xv) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI;
- (xvi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xvii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços; **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados; **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e **(g)** quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (xviii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI ou, ainda, realização do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xx) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (xxi) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
 - (xxii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.
- 15.1.1** As Despesas serão pagas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e conforme previstos no Fundo de Despesas, nos termos previstos na Cláusula 15.6 abaixo.
- 15.1.2** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.
- 15.1.3** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.
- 15.1.4** Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos das Cláusulas acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, em benefício dos Titulares dos CRI **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item “(i)”; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel,

contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleia de Titulares dos CRI (“**Despesas Extraordinárias**”).

15.1.5 As despesas pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

15.1.6 Sem prejuízo da Cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

15.1.7 Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

15.2 Taxa de Administração e Remuneração da Emissora: a Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora e será paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

15.2.1 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida, ainda, a remuneração do Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso eles ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

15.2.2 Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido



de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

15.2.3 Entende-se por “**Reestruturação**” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.

15.3 Despesas do Patrimônio Separado: serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

15.3.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora e, na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

15.4 Despesas Adiantadas pelos Titulares dos CRI. Exclusivamente na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e observado, ainda, o disposto na Cláusula 15.5 abaixo, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas



em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de o Patrimônio Separado serem insuficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 (iv) e a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias.

- 15.5** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado sejam insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

15.6 FUNDO DE DESPESAS

15.6.1 Em garantia do pagamento das Despesas descritas acima, a Devedora se obriga a constituir e manter o Fundo de Despesas em montante inicial equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em favor da Emissora, o qual poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI. A Devedora autorizou a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado o montante acima mencionado para a constituição do Fundo de Despesas referente aos CRI ("**Fundo de Despesas**").

15.6.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Devedora deverá recompor o Valor do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido. Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis nos patrimônios separados dos CRI, devendo ser reembolsado pela Devedora à Emissora, para recomposição do Patrimônio Separado, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.3 acima, ou somente se a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.3 acima, e os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos nos patrimônios separados dos CRI.

16 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar



seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

16.1 Imposto de Renda

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

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

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

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

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

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento e outras entidades beneficiadas, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021 (lei de conversão da Medida Provisória nº 1.034, publicada em 1º de março de 2021). No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra,



estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

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

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

16.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

16.3 IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as



operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

17 PUBLICIDADE

- 17.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores Profissionais, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://emissoes.virgo.inc/>, ou outra que vier a substituí-la. Caso a Emissora altere a referida página após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.
- 17.2** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.
- 17.3** Exceto pela convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 14.5 acima, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI.

18 REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

- 18.1** O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430.

19 FATORES DE RISCO

- 19.1** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo IX** a este Termo de Securitização.

20 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 20.1** Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 20.2** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.



- 20.3** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 20.4** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 20.5** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 20.6** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 20.8.1 abaixo.
- 20.7** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 20.8** Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 14 acima.
- 20.8.1** Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e/ou **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
- 20.9** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou



adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

- 20.10** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.
- 20.10.1** Observado o disposto na Cláusula 20.10 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.
- 20.11** A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.
- 20.12** A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
- 20.13** A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.
- 20.14** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.
- 20.15** Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 20.16** A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os



regulamentos e legislação aplicáveis.

- 20.17** O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção acima e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional, se aplicável.

21 COMUNICAÇÕES

- 21.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

- (i) **se para a Emissora:**

Virgo Companhia de Securitização

Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004
São Paulo/SP

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

Telefone: (11) 3320-7474

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

- (ii) **se para o Agente Fiduciário dos CRI:**

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002
São Paulo/SP

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira / Carlos Alberto Bacha

Telefone: (11) 3090-0447 / (21) 2507-1949

E-mail: spestruturação@simplificpavarini.com.br

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

22 ASSINATURA ELETRÔNICA

- 22.1** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil (“**Medida Provisória 2.200**”),



reconhecendo essa forma de contratação em meio digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

- 22.2** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

23 LEI APLICÁVEL E FORO

- 23.1** Lei Aplicável: este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 23.2** Foro: as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI CDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de setembro de 2022.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	54	TIPO DE CCI	Integral
--------------	----	---------------	----	--------------------	----------

1. EMITENTE:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132 – parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: NATURA COSMÉTICOS S.A.							
CNPJ/ME: 71.673.990/0001-77							
ENDEREÇO: Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, Parque Anhanguera							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05106-000



4. TÍTULO: “*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.*”, celebrado em 16 de setembro de 2022, entre a Devedora, a Emitente, na qualidade de titular das Debêntures, e a **NATURA & CO HOLDING S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, sala A17, bloco A, Parque Anhanguera, CEP 05106-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.785.497/0001-97 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 12ª (décima segunda) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures CDI**”), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.19. do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Identificação dos Empreendimentos Destinação

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários ?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
NASP CD	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não
NASP Administrativo	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não

	São Paulo, CEP 05106-000						
NASP Retrofit	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	No melhor conhecimento da Companhia, não (**)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não
Murici	BR 104, Km 54, bairro Cidade Alta, cidade de Murici, estado de Alagoas, CEP 57820-000	Matrículas nºs 3.734 e 3.767	1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Murici/AL	No melhor conhecimento da Companhia, não (**)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não
Itupeva	Rodovia Dom Gabriel P. Bueno Couto, nº 1.936, bairro Nova Era, cidade de Itupeva, estado de São Paulo, CEP 13295-000	Matrícula nº 102.770	1º Ofício de Registro Imobiliário de Jundiaí/SP	No melhor conhecimento da Companhia, sim (***)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não

Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
--------	----------	------------	-----	--	----------------------	-------------------	------------------------------------

				de recebíveis imobiliários?			
NASP CD	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não
NASP Administrativo	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	14 de setembro de 2027 (“Data de Vencimento das Debêntures CDI”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 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 <i>over extra grupo</i> apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na <i>internet</i> (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 (<i>spread</i>), a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos da Cláusula 6.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures 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



		das Debêntures CDI). A Remuneração das Debêntures CDI será calculada de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado das Debêntures CDI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures CDI ("Data de Amortização das Debêntures CDI").
PAGAMENTO JUROS:	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado das Debêntures CDI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures CDI será paga semestralmente, conforme tabela descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de março de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures CDI, (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração CDI").
ENCARGOS MORATÓRIOS:		Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) à Atualização Monetária, conforme aplicável, à Remuneração das Debêntures IPCA I, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.



CCI IPCA I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de setembro de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	54	TIPO DE CCI	Integral
--------------	----	---------------	----	--------------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132 – parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: NATURA COSMÉTICOS S.A.							
CNPJ/ME: 71.673.990/0001-77							
ENDEREÇO: Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, Parque Anhanguera							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05106-000



4. TÍTULO: “*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.*”, celebrado em 16 de setembro de 2022, entre a Devedora, a Emitente, na qualidade de titular das Debêntures, e a **NATURA & CO HOLDING S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, sala A17, bloco A, Parque Anhanguera, CEP 05106-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.785.497/0001-97 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 12ª (décima segunda) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures IPCA I**”), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.19. do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Identificação dos Empreendimentos Destinação

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários ?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
NASP CD	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não
NASP Administrativo	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não

	São Paulo, CEP 05106-000						
NASP Retrofit	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	No melhor conhecimento da Companhia, não (**)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não
Murici	BR 104, Km 54, bairro Cidade Alta, cidade de Murici, estado de Alagoas, CEP 57820-000	Matrículas nºs 3.734 e 3.767	1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Murici/AL	No melhor conhecimento da Companhia, não (**)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não
Itupeva	Rodovia Dom Gabriel P. Bueno Couto, nº 1.936, bairro Nova Era, cidade de Itupeva, estado de São Paulo, CEP 13295-000	Matrícula nº 102.770	1º Ofício de Registro Imobiliário de Jundiaí/SP	No melhor conhecimento da Companhia, sim (***)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não

Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
--------	----------	------------	-----	--	----------------------	-------------------	------------------------------------



				de recebíveis imobiliários?			
NASP CD	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não
NASP Administrativo	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	14 de setembro de 2029 (" Data de Vencimento das Debêntures IPCA I ").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA I, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento (" Atualização Monetária "), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA I será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I, conforme o caso (" Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I "). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado para as Debêntures IPCA I, à maior taxa entre: (a) 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



		<p>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 <i>Bookbuilding</i> ou (b) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração Debêntures IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I ou de eventual resgate antecipado das Debêntures IPCA I, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I ("Data de Amortização das Debêntures IPCA I").</p>
PAGAMENTO DOS JUROS:	DOS	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I ou de eventual resgate antecipado das Debêntures IPCA I, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA I será paga semestralmente, conforme tabela descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de março de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures IPCA I (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").</p>
ENCARGOS MORATÓRIOS:		<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) à Atualização Monetária, conforme aplicável, à Remuneração das Debêntures IPCA I, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").</p>

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.



CCI IPCA II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de setembro de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	3ª	NÚMERO	54	TIPO DE CCI	Integral
--------------	----	---------------	----	--------------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132 – parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: NATURA COSMÉTICOS S.A.							
CNPJ/ME: 71.673.990/0001-77							
ENDEREÇO: Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, Parque Anhanguera							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05106-000

4. TÍTULO



“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.”, celebrado em 16 de setembro de 2022, entre a Devedora, a Emitente, na qualidade de titular das Debêntures, e a **NATURA & CO HOLDING S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, sala A17, bloco A, Parque Anhanguera, CEP 05106-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.785.497/0001-97 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série da 12ª (décima segunda) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures IPCA II**”), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.19. do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Identificação dos Empreendimentos Destinação

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários ?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
NASP CD	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não
NASP Administrativo	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não

	São Paulo, CEP 05106-000						
NASP Retrofit	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	No melhor conhecimento da Companhia, não (**)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não
Murici	BR 104, Km 54, bairro Cidade Alta, cidade de Murici, estado de Alagoas, CEP 57820-000	Matrículas nºs 3.734 e 3.767	1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Murici/AL	No melhor conhecimento da Companhia, não (**)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não
Itupeva	Rodovia Dom Gabriel P. Bueno Couto, nº 1.936, bairro Nova Era, cidade de Itupeva, estado de São Paulo, CEP 13295-000	Matrícula nº 102.770	1º Ofício de Registro Imobiliário de Jundiaí/SP	No melhor conhecimento da Companhia, sim (***)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não

Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
--------	----------	------------	-----	--	----------------------	-------------------	------------------------------------

				de recebíveis imobiliários?			
NASP CD	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não
NASP Administrativo	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	14 de setembro de 2032 (" Data de Vencimento das Debêntures IPCA II ").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA II, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento (" Atualização Monetária "), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA II será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II, conforme o caso (" Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II "). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

<p>REMUNERAÇÃO:</p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado para as Debêntures IPCA II, à maior taxa entre (a) 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 <i>Bookbuilding</i> ou (b) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada conforme fórmula contida na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>PAGAMENTO DO PRINCIPAL:</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II, ou de eventual resgate antecipado das Debêntures IPCA II, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 8º (oitavo), 9º (nono) e no 10º (décimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 13 de setembro de 2030, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, de acordo com a tabela contida na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures IPCA II").</p>
<p>PAGAMENTO DOS JUROS:</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II ou de eventual resgate antecipado das Debêntures IPCA II, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA II será paga semestralmente, conforme tabela descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de março de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures IPCA II (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").</p>
<p>ENCARGOS MORATÓRIOS:</p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) à Atualização Monetária, conforme aplicável, à Remuneração das Debêntures IPCA II, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento)</p>



	ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) (“ Encargos Moratórios ”).
--	---

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.



ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

1ª Série

Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
15/03/2023	0,0000%	NÃO
15/09/2023	0,0000%	NÃO
15/03/2024	0,0000%	NÃO
16/09/2024	0,0000%	NÃO
17/03/2025	0,0000%	NÃO
15/09/2025	0,0000%	NÃO
16/03/2026	0,0000%	NÃO
15/09/2026	0,0000%	NÃO
15/03/2027	0,0000%	NÃO
15/09/2027	100,0000%	NÃO

2ª Série

Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
15/03/2023	0,0000%	NÃO
15/09/2023	0,0000%	NÃO
15/03/2024	0,0000%	NÃO
16/09/2024	0,0000%	NÃO
17/03/2025	0,0000%	NÃO
15/09/2025	0,0000%	NÃO
16/03/2026	0,0000%	NÃO
15/09/2026	0,0000%	NÃO
15/03/2027	0,0000%	NÃO
15/09/2027	0,0000%	NÃO
15/03/2028	0,0000%	NÃO
15/09/2028	0,0000%	NÃO
15/03/2029	0,0000%	NÃO
17/09/2029	100,0000%	NÃO

3ª Série

Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
15/03/2023	0,0000%	NÃO
15/09/2023	0,0000%	NÃO
15/03/2024	0,0000%	NÃO



16/09/2024	0,0000%	NÃO
17/03/2025	0,0000%	NÃO
15/09/2025	0,0000%	NÃO
16/03/2026	0,0000%	NÃO
15/09/2026	0,0000%	NÃO
15/03/2027	0,0000%	NÃO
15/09/2027	0,0000%	NÃO
15/03/2028	0,0000%	NÃO
15/09/2028	0,0000%	NÃO
15/03/2029	0,0000%	NÃO
17/09/2029	0,0000%	NÃO
15/03/2030	0,0000%	NÃO
16/09/2030	33,3333%	NÃO
17/03/2031	0,0000%	NÃO
15/09/2031	50,0000%	NÃO
15/03/2032	0,0000%	NÃO
15/09/2032	100,0000%	NÃO



ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

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

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

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

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

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

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

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



São Paulo, 16 de setembro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor: Carlos Alberto Bacha

Número do Documento de Identidade: 200117783-6 CONFEA

CPF nº: 606.744.587-53

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 54ª (quinquagésima quarta) emissão

Número da Série: 1ª, 2ª e 3ª

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil)

Classe: N/A

Forma: nominativa e escritural

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

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VII

Destinação dos Recursos

Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinação

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
NASP CD	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não
NASP Administrativo	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo,	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não

	CEP 05106-000						
NASP Retrofit	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	No melhor conhecimento da Devedora, não (**)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não
Murici	BR 104, Km 54, bairro Cidade Alta, cidade de Murici, estado de Alagoas, CEP 57820-000	Matrículas nºs 3.734 e 3.767	1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Murici/AL	No melhor conhecimento da Devedora, não (**)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não
Itupeva	Rodovia Dom Gabriel P. Bueno Couto, nº 1.936, bairro Nova Era, cidade de Itupeva, estado de São Paulo, CEP 13295-000	Matrícula nº 102.770	1º Ofício de Registro Imobiliário de Jundiaí/SP	No melhor conhecimento da Devedora, sim (***)	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	Sim	Não



(*) O Imóvel Lastro em questão foi objeto de CRI emitido por determinada companhia lastreada em dívida do locador do imóvel no intuito de captar recursos para a construção do imóvel, observado que tal operação já foi integralmente quitada. Não havendo, portanto, qualquer duplicidade com o lastro ora utilizado, posto que a presente emissão visa a captação de recursos para pagamento de aluguel pela Devedora e reembolso de despesa com alugueis pagos pela própria Devedora.

(**) A Devedora não é proprietária do imóvel, de forma que não é possível confirmar se houve operação de securitização com intuito de captar recursos para a construção do imóvel. De qualquer forma, uma vez que a presente Emissão visa a captação de recursos para pagamento de aluguel pela Devedora e reembolso de despesa com alugueis pagos pela própria Devedora, não há qualquer duplicidade com o lastro ora utilizado.

(***) A Devedora não é proprietária do imóvel, de forma que não é possível confirmar se houve operação de securitização com intuito de captar recursos para a construção do imóvel. No entanto, existem dados na matrícula que evidenciam possível securitização envolvendo o imóvel. De qualquer forma, uma vez que a presente Emissão visa a captação de recursos para pagamento de aluguel pela Devedora e reembolso de despesa com alugueis pagos pela própria Emissora, não há qualquer duplicidade com o lastro ora utilizado.

Tabela 2: Identificação dos Imóveis Reembolso

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
NASP CD	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não
NASP Administrativo	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim (*)	Registrado	Sim	Não



(*) O Imóvel Lastro em questão foi objeto de CRI emitido por determinada companhia lastreada em dívida do locador do imóvel no intuito de captar recursos para a construção do imóvel, observado que tal operação já foi integralmente quitada. Não havendo, portanto, qualquer duplicidade com o lastro ora utilizado, posto que a presente emissão visa a captação de recursos para pagamento de aluguel pela Devedora e reembolso de despesa com alugueis pagos pela própria Devedora.

Tabela 3: Contratos de Locação

Imóvel Lastrado	Data de Celebração do Contrato	Partes	Prazo da Locação	Endereço	Matrículas e RGI	Contrato de Locação Averbado ?	Valor atribuído pelo prazo integral	Valor vinculado ao CRI (reembolso e/ou destinação) (*)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão por Imóveis Destinação e Reembolso(**)
NASP CD	21/12/2010	<p>Locador: Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 12.975.943/0001-72);</p> <p>Locatária: Natura Cosméticos S.A. (CNPJ nº 71.673.990/0001-77);</p> <p>Interveniente: Marcacel Participações S.A. (CNPJ nº 04.191.392/0001-74).</p>	276 meses, ou seja, de 30/09/2011 a 30/09/2034 .	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nº s 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300 - 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	R\$ 384.206.673,63	R\$ 242.606.680,72	23,11%

NASP Administrativo	21/12/2010	<p>Locador: Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 12.975.943/0001-72);</p> <p>Locatária: Natura Cosméticos S.A. (CNPJ nº 71.673.990/0001-77);</p> <p>Interveniente: Marcacel Participações S.A. (CNPJ nº 04.191.392/0001-74).</p>	204 meses, ou seja, de 16/02/2017 a 30/09/2034 .	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300 - 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	R\$ 836.855.953,00	R\$ 587.871.555,63	55,99%
NASP Retrofit	21/03/2017	<p>Locador: Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 12.975.943/0001-72);</p> <p>Locatária: Natura Cosméticos S.A. (CNPJ nº 71.673.990/0001-77).</p>	60 meses, ou seja, de 16/02/2017 a 15/02/2027 .	Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000	Matrículas nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300 - 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	R\$ 29.722.587,72	R\$ 13.339.488,84	1,27%



				05106-000					
Murici	08/01/2021	<p>Locador: Bresco IX Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 24.787.836/0001-46);</p> <p>Locatária: Natura Cosméticos S.A. (CNPJ nº 71.673.990/0001-77).</p>	180 meses, ou seja, de 08/01/2021 a 07/01/2036 .	BR 104, Km 54, bairro Alta, cidade de Murici, estado de Alagoas, CEP 57820-000	Matrículas nºs 3.734 e 3.767 - 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Murici/AL	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	R\$ 118.832.611,65	R\$ 103.886.276,69	9,89%
Itupeva	05/06/2012	<p>Locador: Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 20.748.515/0001-81);</p> <p>Locatária: Natura Cosméticos S.A. (CNPJ nº 71.673.990/0001-77).</p>	180 meses, ou seja, de 19/11/2013 a 18/11/2028 .	Rodovia Dom Gabriel P. Bueno Couto, nº 1.936, bairro Nova Era, cidade de Itupeva, estado de São Paulo, CEP 13295-000	Matrícula nº 102.770 - 1º Ofício de Registro Imobiliário de Jundiaí/S P	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	R\$ 172.866.138,25	R\$ 102.295.998,12	9,74%

(*) Valores sujeitos à variação de acordo com a atualização monetária prevista nos Contratos de Aluguel.



(**) Os percentuais acima indicados dos Imóveis Destinação foram calculados com base no valor total das Debêntures na Data de Emissão, qual seja, R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais).



Tabela 4: Contratos de Locação com Partes Relacionadas

Imóvel Lastro	Data de Celebração do Contrato	Partes	Prazo da Locação	Endereço	Matrículas e RGI	Contrato de Locação Averbado?	Valor atribuído pelo prazo integral	Valor vinculado ao CRI (reembolso e/ou destinação) (*)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão por Imóveis Destinação e Reembolso(**)
Murici	08/01/2021	Locador: Bresco IX Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 24.787.836/0001-46); Locatária: Natura Cosméticos S.A. (CNPJ nº 71.673.990/0001-77).	180 meses. ou seja, de 08/01/2021 a 07/01/2036.	BR 104, Km 54, bairro Cidade Alta, cidade de Murici, estado de Alagoas, CEP 57820-000	Matrículas nºs 3.734 e 3.767 - 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Murici/AL	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	R\$ 118.832.611,65	R\$ 103.886.276,69	9,89%



Itupeva	05/06/2012	<p>Locador: Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 20.748.515/0001-81);</p> <p>Locatária: Natura Cosméticos S.A. (CNPJ nº 71.673.990/0001-77).</p>	180 meses, ou seja, de 19/11/2013 a 18/11/2028.	Rodovia Dom Gabriel P. Bueno Couto, nº 1.936, bairro Nova Era, cidade de Itupeva, estado de São Paulo, CEP 13295-000	Matrícula nº 102.770 - 1º Ofício de Registro Imobiliário de Jundiaí/SP	Em processo de averbação, com conclusão prevista até a Data de Emissão	R\$ 172.866.138,25	R\$ 102.295.998,12	9,74%
---------	------------	---	---	--	--	--	--------------------	--------------------	-------

(*) Valores sujeitos à variação de acordo com a atualização monetária prevista nos Contratos de Aluguel.

(**) Os percentuais acima indicados dos Imóveis Destinação foram calculados com base no valor total das Debêntures na Data de Emissão, qual seja, R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais).



ANEXO VIII

Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão aos Imóveis Destinação

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

NASP CD	
Data de Pagamento	Estimativa de destinação dos recursos (R\$)
Outubro de 2022	R\$ 19.401.119,88
Outubro de 2023	R\$ 19.850.533,98
Outubro de 2024	R\$ 20.310.358,46
Outubro de 2025	R\$ 20.780.834,47
Outubro de 2026	R\$ 21.262.208,74
Outubro de 2027	R\$ 21.754.733,73
Outubro de 2028	R\$ 22.258.667,73
Outubro de 2029	R\$ 22.774.275,04
Outubro de 2030	R\$ 23.301.826,04
Outubro de 2031	R\$ 23.841.597,42

NASP Administrativo	
Data de pagamento	Estimativa de destinação dos recursos (R\$)
Fevereiro de 2023	R\$ 49.395.803,35
Fevereiro de 2024	R\$ 50.540.024,44
Fevereiro de 2025	R\$ 51.710.750,65
Fevereiro de 2026	R\$ 52.908.595,95
Fevereiro de 2027	R\$ 54.134.188,55
Fevereiro de 2028	R\$ 55.388.171,20
Fevereiro de 2029	R\$ 56.671.201,52
Fevereiro de 2030	R\$ 57.983.952,38
Fevereiro de 2031	R\$ 59.327.112,25
Fevereiro de 2032	R\$ 35.409.141,56

NASP Retrofit	
Data de Pagamento	Estimativa de destinação dos recursos (R\$)
Fevereiro de 2023	R\$ 3.221.208,02
Fevereiro de 2024	R\$ 3.295.825,17
Fevereiro de 2025	R\$ 3.372.170,78
Fevereiro de 2026	R\$ 3.450.284,88

Murici	
Data de Pagamento	Estimativa de destinação dos recursos (R\$)
Outubro de 2022	R\$ 768.057,85
Novembro de 2022	R\$ 768.057,85



Dezembro de 2022	R\$ 785.849,40
Janeiro de 2023	R\$ 785.849,40
Fevereiro de 2023	R\$ 785.849,40
Março de 2023	R\$ 785.849,40
Abril de 2023	R\$ 785.849,40
Maio de 2023	R\$ 785.849,40
Junho de 2023	R\$ 785.849,40
Julho de 2023	R\$ 785.849,40
Agosto de 2023	R\$ 785.849,40
Setembro de 2023	R\$ 785.849,40
Outubro de 2023	R\$ 785.849,40
Novembro de 2023	R\$ 785.849,40
Dezembro de 2023	R\$ 804.053,08
Janeiro de 2024	R\$ 804.053,08
Fevereiro de 2024	R\$ 804.053,08
Março de 2024	R\$ 804.053,08
Abril de 2024	R\$ 804.053,08
Maio de 2024	R\$ 804.053,08
Junho de 2024	R\$ 804.053,08
Julho de 2024	R\$ 804.053,08
Agosto de 2024	R\$ 804.053,08
Setembro de 2024	R\$ 804.053,08
Outubro de 2024	R\$ 804.053,08
Novembro de 2024	R\$ 804.053,08
Dezembro de 2024	R\$ 822.678,44
Janeiro de 2025	R\$ 822.678,44
Fevereiro de 2025	R\$ 822.678,44
Março de 2025	R\$ 822.678,44
Abril de 2025	R\$ 822.678,44
Maio de 2025	R\$ 822.678,44
Junho de 2025	R\$ 822.678,44
Julho de 2025	R\$ 822.678,44
Agosto de 2025	R\$ 822.678,44
Setembro de 2025	R\$ 822.678,44
Outubro de 2025	R\$ 822.678,44
Novembro de 2025	R\$ 822.678,44
Dezembro de 2025	R\$ 841.735,24
Janeiro de 2026	R\$ 841.735,24
Fevereiro de 2026	R\$ 841.735,24
Março de 2026	R\$ 841.735,24
Abril de 2026	R\$ 841.735,24
Maio de 2026	R\$ 841.735,24
Junho de 2026	R\$ 841.735,24
Julho de 2026	R\$ 841.735,24
Agosto de 2026	R\$ 841.735,24
Setembro de 2026	R\$ 841.735,24
Outubro de 2026	R\$ 841.735,24
Novembro de 2026	R\$ 841.735,24
Dezembro de 2026	R\$ 861.233,48
Janeiro de 2027	R\$ 861.233,48



Fevereiro de 2027	R\$ 861.233,48
Março de 2027	R\$ 861.233,48
Abril de 2027	R\$ 861.233,48
Maio de 2027	R\$ 861.233,48
Junho de 2027	R\$ 861.233,48
Julho de 2027	R\$ 861.233,48
Agosto de 2027	R\$ 861.233,48
Setembro de 2027	R\$ 861.233,48
Outubro de 2027	R\$ 861.233,48
Novembro de 2027	R\$ 861.233,48
Dezembro de 2027	R\$ 881.183,38
Janeiro de 2028	R\$ 881.183,38
Fevereiro de 2028	R\$ 881.183,38
Março de 2028	R\$ 881.183,38
Abril de 2028	R\$ 881.183,38
Maio de 2028	R\$ 881.183,38
Junho de 2028	R\$ 881.183,38
Julho de 2028	R\$ 881.183,38
Agosto de 2028	R\$ 881.183,38
Setembro de 2028	R\$ 881.183,38
Outubro de 2028	R\$ 881.183,38
Novembro de 2028	R\$ 881.183,38
Dezembro de 2028	R\$ 901.595,41
Janeiro de 2029	R\$ 901.595,41
Fevereiro de 2029	R\$ 901.595,41
Março de 2029	R\$ 901.595,41
Abril de 2029	R\$ 901.595,41
Maio de 2029	R\$ 901.595,41
Junho de 2029	R\$ 901.595,41
Julho de 2029	R\$ 901.595,41
Agosto de 2029	R\$ 901.595,41
Setembro de 2029	R\$ 901.595,41
Outubro de 2029	R\$ 901.595,41
Novembro de 2029	R\$ 901.595,41
Dezembro de 2029	R\$ 922.480,28
Janeiro de 2030	R\$ 922.480,28
Fevereiro de 2030	R\$ 922.480,28
Março de 2030	R\$ 922.480,28
Abril de 2030	R\$ 922.480,28
Maio de 2030	R\$ 922.480,28
Junho de 2030	R\$ 922.480,28
Julho de 2030	R\$ 922.480,28
Agosto de 2030	R\$ 922.480,28
Setembro de 2030	R\$ 922.480,28
Outubro de 2030	R\$ 922.480,28
Novembro de 2030	R\$ 922.480,28
Dezembro de 2030	R\$ 943.848,92
Janeiro de 2031	R\$ 943.848,92
Fevereiro de 2031	R\$ 943.848,92
Março de 2031	R\$ 943.848,92



Abril de 2031	R\$ 943.848,92
Maio de 2031	R\$ 943.848,92
Junho de 2031	R\$ 943.848,92
Julho de 2031	R\$ 943.848,92
Agosto de 2031	R\$ 943.848,92
Setembro de 2031	R\$ 943.848,92
Outubro de 2031	R\$ 943.848,92
Novembro de 2031	R\$ 943.848,92
Dezembro de 2031	R\$ 965.712,56
Janeiro de 2032	R\$ 965.712,56
Fevereiro de 2032	R\$ 965.712,56
Março de 2032	R\$ 965.712,56
Abril de 2032	R\$ 965.712,56
Maio de 2032	R\$ 965.712,56
Junho de 2032	R\$ 965.712,56
Julho de 2032	R\$ 965.712,56
Agosto de 2032	R\$ 965.712,56
Setembro de 2032	R\$ 482.856,28

Itupeva	
Data de Pagamento	Estimativa de destinação dos recursos (R\$)
Outubro de 2022	R\$ 1.296.185,76
Novembro de 2022	R\$ 1.296.185,76
Dezembro de 2022	R\$ 1.326.211,05
Janeiro de 2023	R\$ 1.326.211,05
Fevereiro de 2023	R\$ 1.326.211,05
Março de 2023	R\$ 1.326.211,05
Abril de 2023	R\$ 1.326.211,05
Maio de 2023	R\$ 1.326.211,05
Junho de 2023	R\$ 1.326.211,05
Julho de 2023	R\$ 1.326.211,05
Agosto de 2023	R\$ 1.326.211,05
Setembro de 2023	R\$ 1.326.211,05
Outubro de 2023	R\$ 1.326.211,05
Novembro de 2023	R\$ 1.326.211,05
Dezembro de 2023	R\$ 1.356.931,85
Janeiro de 2024	R\$ 1.356.931,85
Fevereiro de 2024	R\$ 1.356.931,85
Março de 2024	R\$ 1.356.931,85
Abril de 2024	R\$ 1.356.931,85
Maio de 2024	R\$ 1.356.931,85
Junho de 2024	R\$ 1.356.931,85
Julho de 2024	R\$ 1.356.931,85
Agosto de 2024	R\$ 1.356.931,85
Setembro de 2024	R\$ 1.356.931,85
Outubro de 2024	R\$ 1.356.931,85
Novembro de 2024	R\$ 1.356.931,85
Dezembro de 2024	R\$ 1.388.364,27
Janeiro de 2025	R\$ 1.388.364,27
Fevereiro de 2025	R\$ 1.388.364,27
Março de 2025	R\$ 1.388.364,27



Abril de 2025	R\$ 1.388.364,27
Maio de 2025	R\$ 1.388.364,27
Junho de 2025	R\$ 1.388.364,27
Julho de 2025	R\$ 1.388.364,27
Agosto de 2025	R\$ 1.388.364,27
Setembro de 2025	R\$ 1.388.364,27
Outubro de 2025	R\$ 1.388.364,27
Novembro de 2025	R\$ 1.388.364,27
Dezembro de 2025	R\$ 1.420.524,81
Janeiro de 2026	R\$ 1.420.524,81
Fevereiro de 2026	R\$ 1.420.524,81
Março de 2026	R\$ 1.420.524,81
Abril de 2026	R\$ 1.420.524,81
Maio de 2026	R\$ 1.420.524,81
Junho de 2026	R\$ 1.420.524,81
Julho de 2026	R\$ 1.420.524,81
Agosto de 2026	R\$ 1.420.524,81
Setembro de 2026	R\$ 1.420.524,81
Outubro de 2026	R\$ 1.420.524,81
Novembro de 2026	R\$ 1.420.524,81
Dezembro de 2026	R\$ 1.453.430,33
Janeiro de 2027	R\$ 1.453.430,33
Fevereiro de 2027	R\$ 1.453.430,33
Março de 2027	R\$ 1.453.430,33
Abril de 2027	R\$ 1.453.430,33
Maio de 2027	R\$ 1.453.430,33
Junho de 2027	R\$ 1.453.430,33
Julho de 2027	R\$ 1.453.430,33
Agosto de 2027	R\$ 1.453.430,33
Setembro de 2027	R\$ 1.453.430,33
Outubro de 2027	R\$ 1.453.430,33
Novembro de 2027	R\$ 1.453.430,33
Dezembro de 2027	R\$ 1.487.098,08
Janeiro de 2028	R\$ 1.487.098,08
Fevereiro de 2028	R\$ 1.487.098,08
Março de 2028	R\$ 1.487.098,08
Abril de 2028	R\$ 1.487.098,08
Maio de 2028	R\$ 1.487.098,08
Junho de 2028	R\$ 1.487.098,08
Julho de 2028	R\$ 1.487.098,08
Agosto de 2028	R\$ 1.487.098,08
Setembro de 2028	R\$ 1.487.098,08
Outubro de 2028	R\$ 1.487.098,08

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

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



ANEXO IX

FATORES DE RISCO

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

O potencial Investidor Profissional deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou a Garantidora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional.

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

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Garantidora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora, a Devedora e a Garantidora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Garantidora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; **(viii)** política fiscal e regime tributário; e **(ix)** medidas de cunho político,



social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora, a Devedora e a Garantidora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora

O Brasil apresentou, no passado, um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios da Devedora e/ou da Garantidora. Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade da Devedora e/ou da Garantidora de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios das suas obrigações financeiras, causando prejuízos financeiros aos seus credores, inclusive aos Titulares dos CRI.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e/ou da Garantidora, seus resultados e operações

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e/ou da Garantidora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou, e continuará afetando, a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Além disso, investigações e escândalos de escopo nacional podem danificar a reputação do Brasil no mercado financeiro, potencialmente reduzindo o interesse por títulos emitidos dentro do país. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e da Garantidora e, portanto, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.



A variação das taxas de juros poderá ter um efeito prejudicial sobre as atividades e resultados operacionais da Devedora

A elevação das taxas básicas de juros estabelecidas pelo Banco Central do Brasil poderá ter impacto negativo no resultado da Devedora e da Garantidora, na medida em que pode inibir o crescimento econômico. Diante desse cenário, não há garantia de que serão concedidos financiamentos à Devedora e à Garantidora e nem de que os custos de eventual financiamento serão satisfatórios. Na hipótese de elevação das taxas de juros, poderá haver aumento nos custos do serviço da dívida da Devedora e da Garantidora e das despesas financeiras deles originadas, o que poderá ter um impacto negativo nos negócios da Devedora e da Garantidora, nas suas condições financeiras, nos resultados de suas operações e, por consequência, na sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de remuneração dos Titulares dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora, à Devedora e à Garantidora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora, da Devedora e da Garantidora de honrar suas obrigações sob os CRI e as Debêntures, prejudicando a expectativa de pagamento aos Titulares dos CRI.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora ou da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora, a Garantidora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, da Devedora e/ou da Garantidora, que poderá, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora, a Devedora e a Garantidora, conforme aplicável, serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Garantidora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Política Monetária

O Banco Central brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Emissora, da Devedora e/ou da Garantidora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em



caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora, da Garantidora e sua capacidade de pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora e da Garantidora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI e, conseqüentemente, para seus investidores.

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



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

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

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e da Garantidora. Tais situações incluem, sem limitação, **(i)** mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; **(ii)** turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Profissionais (incluindo, mas sem limitação, a renúncia ou *impeachment* do Presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); **(iii)** mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; ou **(iv)** quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da emissão. A Devedora e a Garantidora não têm nenhum controle sobre, nem pode prever, quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo certo que, caso adote, poderá haver um impacto adverso negativo na Devedora e na Garantidora, conseqüentemente, nos CRI e para seus titulares.

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

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

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



econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

O Brasil e a Devedora estão sujeitos aos acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e da Garantidora e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente as operações da Emissora e/ou da Devedora

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora, da Garantidora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora, da Garantidora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou o estado de pandemia



em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora e a Garantidora atuam, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Conseqüentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. Contudo, medidas do governo brasileiro foram implementadas, buscando amenizar os riscos de um maior desemprego e paralisações das atividades, além de que, com um maior controle da doença, gradualmente as flexibilizações do distanciamento social e circulação de pessoas foram ampliadas nas principais regiões do País. No entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, a condição financeira e o resultado operacional da Devedora e da Garantidora e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora e da Garantidora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Garantidora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora, da Garantidora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, podem ocorrer situações em que ainda não exista um entendimento consolidado acerca de determinadas situações que tenham sido objeto de recentes alterações legais ou regulatórias, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.



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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora e/ou pela Garantidora na forma das Debêntures, a Devedora e a Garantidora não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O patrimônio atual da Emissora poderá não ser suficiente para responder aos prejuízos causados o que poderá ter um impacto negativo na eventual responsabilização da Emissora, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital

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



desempenho da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A importância de uma equipe qualificada

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

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados nas Debêntures de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.



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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, este poderão ter sua expectativa de rendimento prejudicada.

Outros riscos relacionados à Emissora

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

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA, AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA E AO SEU SETOR DE ATUAÇÃO

Os negócios, operações e resultados da Devedora podem ser afetados negativamente pela COVID-19.

Na data de divulgação anual do seu Formulário de Referência, a Devedora não podia prever em que extensão a COVID-19 continuará a afetar seus negócios, condição financeira e resultados operacionais. Novas variantes do vírus vêm surgindo e as vacinas existentes ou a imunidade adquirida podem não ser efetivas contra estas variantes. Como resultado disso, se o contágio não diminuir, as restrições podem permanecer em vigor, ser estendidas ou até mesmo ser restabelecidas onde haviam sido descontinuadas anteriormente, o que suprimiria a atividade econômica e teria um efeito adverso relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Desde 2020, a Devedora experimentou um aumento no custo de determinadas matérias primas utilizadas na produção de itens essenciais devido ao aumento na demanda desses insumos em todo



o mundo (e.g., insumos utilizados na produção de álcool gel e de máscaras de proteção) como resultado da pandemia da COVID-19. Essas pressões inflacionárias persistiram em 2021 e também foram agravados por outros aspectos, incluindo a interrupção nas cadeias de suprimentos globais como resultado da pandemia de COVID-19, eventos climáticos que atingiram a geração de eletricidade e levaram a um aumento nos preços da energia e a desvalorização do real e a guerra em curso entre a Rússia e a Ucrânia, entre outros. Os efeitos contínuos da pandemia da COVID-19 no negócio da Devedora dependerão de uma série de fatores sobre os quais a Devedora não tem nenhum controle, como o aumento no número de pessoas infectadas em países onde a Devedora tem operações como resultado da retomada de atividades, a capacidade dos laboratórios de providenciar vacinas e insumos para produção, as respostas de autoridades para conter novas ondas da pandemia e novas variantes do vírus, incluindo a capacidade de obter o número necessário de doses da vacina e implementar um programa de imunização, bem como a capacidade dos sistemas de saúde de lidar com a pandemia, dentre outros fatores. No Brasil, em particular, os efeitos da pandemia de COVID-19 afetaram de forma relevante o sistema de saúde pública e o ambiente macroeconômico.

A recente instabilidade econômica no Brasil, a deterioração do ambiente político e a contínua pandemia da COVID-19 contribuíram para um declínio na confiança do mercado na economia brasileira. As condições macroeconômicas desfavoráveis no Brasil devem continuar ao longo de 2022, uma vez que a incerteza permanece quanto à duração e gravidade da pandemia de COVID-19 e seus efeitos econômicos que, combinados com o surgimento de novas variantes e as contínuas limitações à normalidade das atividades empresariais, levaram a um ciclo de recuperação lento. A lenta taxa de crescimento econômico do Brasil, aumentos nas taxas de juros, taxa de desemprego ou níveis de preços em geral pode limitar a disponibilidade de crédito, renda e poder de compra dos clientes da Devedora, afetando negativamente demanda por produtos da Devedora e impactando seus resultados econômicos.

Se a pandemia ou a desaceleração econômica resultante continuar a piorar, a Devedora poderá sofrer perda de negócios, o que poderia ter um impacto significativo em na sua posição financeira e fluxos de caixa. Além disso, o apoio econômico e pacotes de recuperação que governos de todo o mundo implementaram para mitigar os efeitos macroeconômicos a pandemia do COVID-19 pode levar esses governos a revisar seus níveis de tributação e gastos daqui para frente reequilibrar as contas públicas. Isso pode resultar em aumentos nas alíquotas de impostos a que o negócio da Devedora está sujeito, diminuição gastos do consumidor como resultado do menor apoio governamental à economia nos mercados em que a Devedora opera e outros efeitos adversos. A Devedora continuará monitorando ativamente a situação e poderá tomar outras ações que alterem suas operações de negócios que possam ser exigidas pelas autoridades federais, estaduais ou locais, ou que determine serem os melhores interesses de seus colaboradores, clientes, fornecedores e acionistas

Consequentemente, a Devedora não pode prever os impactos diretos e indiretos da pandemia da COVID-19 daqui para frente e das respostas dos governos sobre os seus negócios, resultados operacionais e situação financeira, incluindo (i) o impacto da COVID-19 em sua situação financeira e resultados operacionais, inclusive em tendências e perspectivas econômicas gerais, de capital, investimentos e recursos financeiros ou posição de liquidez, de modo geral; (ii) o impacto nas suas operações futuras, (iii) o impacto sobre seus custos, despesas ou acesso a capital e a recursos e



financiamento; (iv) o impacto da interrupção da cadeia de suprimentos em sua capacidade de fornecer, fabricar e/ou distribuir seus produtos; (v) o potencial impacto da inflação sobre seus custos, despesas e resultados operacionais em geral; (vi) o potencial surgimento de contingências relevantes relacionadas à COVID-19, (vii) como a COVID-19 irá afetar os ativos em seu balanço patrimonial e a sua capacidade de registrar tempestivamente esses ativos, (viii) a antecipação de quaisquer perdas relevantes, aumentos nas provisões de perdas em operações de crédito, encargos de reestruturação ou outras despesas, (ix) quaisquer alterações na aplicação de julgamentos contábeis devido a dados novos ou revisados, (x) a redução total na demanda por bens e serviços e as interrupções nos canais de vendas, especialmente aqueles afetados pelas medidas de isolamento social, (xi) o impacto em sua cadeia de suprimentos, (xii) o impacto na relação entre custos e receitas, (xiii) a incerteza econômica e social geral, incluindo aumentos nas taxas de juros, variações nas taxas de câmbio, a inflação e o desemprego; (xiv) o impacto da pandemia da COVID-19 em sua capacidade de cumprir as obrigações relacionadas ao seu endividamento; (xv) o impacto nos seus contratos de locação com os locatários dos imóveis nos quais a Devedora opera suas lojas; (xvi) o impacto na disponibilidade do seu pessoal, incluindo o pessoal-chave; (xvii) os efeitos do isolamento social e o estado de tensão causado pela pandemia da COVID-19 na saúde e bem-estar dos seus empregados e parceiros; e (xviii) outros impactos e consequências imprevistos.

Ainda há considerável incerteza quanto à necessidade ou aplicação de futuras restrições pelas autoridades no futuro. Adicionalmente, há o desafio constante de obter as vacinas atualmente desenvolvidas e aprovadas que não estão amplamente disponíveis para a população mundial.

A extensão do impacto contínuo da COVID-19 sobre o desempenho operacional e financeiro da Devedora dependerá de determinados desdobramentos, incluindo a duração e a gravidade da pandemia, o aparecimento de novas variantes do vírus, a eficácia das vacinas e seus impactos sobre os consumidores, fornecedores e colaboradores da Devedora, bem como a velocidade da execução e dos resultados dos programas de imunização sendo conduzidos pelos países individualmente, todos os quais são incertos e imprevisíveis. A COVID-19 também apresenta riscos que podem afetar a execução das atividades de negócios dos empregados, terceirizados, fornecedores, clientes e outros parceiros comerciais da Devedora por um período indeterminado de tempo, incluindo paralisações atuais ou futuras solicitadas ou impostas por autoridades governamentais e que poderiam ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, situação financeira e liquidez da Devedora. Além disso, na medida em que a pandemia da COVID-19 afeta adversamente os negócios, resultados de operações, situação financeira e liquidez da Devedora, ela também pode ter o efeito de aumentar muitos dos outros riscos descritos neste item, como aqueles relacionados ao nível de endividamento da Devedora, bem como à sua necessidade de gerar fluxos de caixa suficientes para atender tal endividamento e sua capacidade de cumprir as obrigações contratuais que regem o seu endividamento.

Além disso, poderão ocorrer outros surtos regionais ou globais de doenças transmissíveis no futuro. Caso ocorram, os efeitos aos quais a Devedora está sujeita podem ser semelhantes ou até maiores do que os efeitos que estamos sofrendo com o resultado da pandemia da COVID-19.

Se a Devedora não tiver êxito na implementação de sua estratégia, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados podem ser afetados negativamente.

Se a Devedora não tiver êxito em implantar as principais iniciativas que fazem parte de sua



estratégia de gestão de marca, ela pode sofrer um impacto negativo na sua capacidade de (i) fortalecer a sua marca, assim como suas outras marcas e submarcas, e sua associação com o bem-estar pessoal, qualidade, inovação e sustentabilidade; (ii) desenvolver proposta de valor e produtos inovadores; (iii) desenvolver com êxito novos produtos nos segmentos de mercado em que atua, identificar novas matérias primas, tecnologias e fabricar produtos que respondam às necessidades atuais e tendências do mercado; e (iv) proteger suas marcas registradas e outros direitos de propriedade intelectual.

A não implantação de outras iniciativas de crescimento também podem afetar negativamente seus negócios, condições financeiras e resultados das operações e impactar seu êxito em (i) atingir taxas sustentáveis de crescimento e rentabilidade em seus mercados atuais e identificar com êxito oportunidades em novos mercados; (ii) expandir a base de consultoras no Brasil e nos demais mercados que a Devedora atua na América Latina, com aumento de produtividade; (iii) atingir taxas importantes de crescimento e lucratividade do modelo comercial chamado “Rede Natura” (evolução da venda direta que conecta digitalmente consultoras, consumidores e a Devedora), considerando a expansão no Brasil e as operações internacionais; (iv) seguir com seu plano de expansão no varejo e distribuição de alguns de seus produtos em redes de farmácias credenciadas; (v) garantir os padrões de qualidade, segurança e eficácia de seus produtos; (vi) melhorar a eficiência operacional dos seus equipamentos e instalações existentes; e (vii) manter os seus sistemas de tecnologia da informação em operação, evitando rupturas, panes, falhas e limitações de integração.

Se a Devedora não conseguir atualizar sua carteira de produtos de forma contínua, ela pode não ser capaz de manter e expandir seus diferentes canais de distribuição.

Um elemento essencial da estratégia da Devedora é sua capacidade de aumentar seus canais de distribuição atualizando de forma contínua sua carteira de produtos inovadores e atrativos. A capacidade da Devedora de desenvolver sua carteira de produtos de forma contínua depende de uma série de fatores, incluindo sua capacidade de prever requisitos de mercado e usar efetivamente novas matérias-primas e tecnologias. Se a Devedora não conseguir atualizar sua carteira de produtos de forma contínua, a sua capacidade de manter e expandir diferentes canais de distribuição e sua base de representantes poderá ser afetada de maneira negativa.

A Devedora pode não ser capaz de proteger direitos de propriedade intelectual. Se a Devedora não conseguir proteger seus direitos de propriedade intelectual, especificamente patentes e marcas comerciais, sua capacidade de concorrer pode ser afetada adversamente.

O sucesso futuro da Devedora depende altamente de sua capacidade de proteger suas marcas atuais e futuras (incluindo suas marcas próprias) e de defender seus direitos de propriedade intelectual, incluindo marcas comerciais, patentes, nomes de domínio, segredos comerciais e know-how. Além disso, o uso inadequado ou não autorizado de direitos de propriedade intelectual da Devedora, especialmente marcas comerciais, poderá diminuir o valor de suas marcas, bem como causar um declínio em suas vendas. Também existe o risco de, mesmo se por omissão, a Devedora não conseguir renovar uma marca comercial em tempo hábil ou de que terceiros contestem, e consigam obter a invalidade de qualquer marca comercial, existente ou futura, emitida ou licenciada para a Devedora. O monitoramento de uso não autorizado de propriedade intelectual requer esforços significativos e a Devedora não pode ter certeza de que as medidas que são tomadas para proteger sua carteira de direitos de propriedade intelectual serão suficientes ou de que terceiros não



infringirão ou desapropriarão os direitos de propriedade intelectual. Se a Devedora não tiver êxito em utilizar de forma eficaz ou proteger os seus direitos de propriedade intelectual, especialmente patentes e marcas, contra infração ou apropriação indébita, isso poderá ter um impacto adverso relevante sobre a Devedora e, em particular, sobre sua capacidade de desenvolver seus negócios.

O mercado dos produtos da Devedora depende em grande medida do valor associado às inovações de produto da Devedora e à sua marca. A Devedora detém as patentes e marcas comerciais relevantes utilizadas em conexão com a comercialização e distribuição dos seus maiores produtos onde tais produtos são majoritariamente vendidos. A Devedora não tem como garantir os direitos associados a propriedade intelectual que registrou em certos países onde atua. Além disso, as leis de certos países estrangeiros, incluindo muitos mercados emergentes, podem não proteger completamente direitos de propriedade intelectual da Devedora. Os custos necessários para proteger patentes e marcas comerciais da Devedora, especialmente em mercados emergentes, podem ser substanciais.

Falsificações e imitações ocorreram no passado para muitos produtos de consumo, incluindo cosméticos. Como as marcas da Devedora são conhecidas em todo o mundo, a Devedora já sofreu falsificação e imitação de seus produtos no passado. A Devedora não pode garantir que falsificações e imitações não ocorrerão ou, caso ocorram, que poderá detectar e resolver o problema de maneira eficaz. Qualquer ocorrência de falsificação ou imitação poderá afetar negativamente a reputação e o nome da marca da Devedora, levar à perda de confiança do consumidor em sua marca e, conseqüentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais.

As leis de alguns países estrangeiros não protegem os direitos de propriedade intelectual da Devedora como as leis do Brasil, dos Estados Unidos ou dos Estados-membros da União Europeia. Em decorrência disso, talvez a Devedora não consiga proteger adequadamente seus direitos de propriedade intelectual por meios legais em algumas jurisdições em que opera. O litígio poderá ser necessário no futuro para fazer valer seus direitos de propriedade intelectual ou para determinar a validade e o escopo dos direitos de propriedade de terceiros. Os custos necessários para proteger as marcas comerciais, nomes comerciais e patentes da Devedora, incluindo despesas e honorários advocatícios, poderão ser substanciais.

O litígio também poderá ser necessário para a defesa de reivindicações de violação ou invalidez de terceiros, à medida que a Devedora busca ativamente a inovação no setor de cosméticos e produtos de higiene pessoal e aumenta o valor da carteira de propriedade intelectual da Devedora. Um resultado adverso em litígios ou qualquer processo semelhante poderá afetar negativamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora. Além disso, o desvio da atenção e dos recursos da administração ao abordar qualquer reivindicação de litígio de propriedade intelectual, independentemente de sua reivindicação ser válida, poderá ser significativo e afetar adversamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Os negócios da Devedora dependem de marcas altamente reconhecidas. A Devedora pode não conseguir manter, modernizar, revitalizar e aprimorar suas marcas ou receber reclamações desfavoráveis de clientes ou publicidade negativa, o que poderia afetar negativamente suas marcas.

A Devedora acredita que suas marcas contribuem de maneira significativa para o sucesso de seus negócios. A Devedora também acredita que manter, modernizar, revitalizar e aprimorar suas marcas



é fundamental para manter e expandir sua base de clientes, fornecedores, consultoras e representantes. A manutenção, modernização, revitalização e aprimoramento de marcas da Devedora também dependerão em grande parte de sua capacidade de continuar a criar uma experiência de compra positiva para o cliente, por meio de um ambiente agradável em todos os seus pontos de venda e com base em seus preços competitivos e na grande variedade e alta qualidade dos produtos e serviços que a Devedora oferece, juntamente com a variedade e conveniência das opções de entrega de produtos. Se a Devedora não conseguir atender a esses padrões, seus negócios e resultados operacionais poderão ser afetados negativamente.

As reclamações de clientes ou a publicidade negativa sobre os produtos que a Devedora vende, preços que a Devedora cobra ou serviços que a Devedora presta podem reduzir a confiança do consumidor e o uso de seus serviços no futuro, além de afetar negativamente seus negócios. Além disso, alguns dos produtos que a Devedora vende podem expô-la a reivindicações de responsabilidade pelo produto decorrentes de danos pessoais e podem exigir recalls de produtos ou outras medidas. A Companhia também deve ter uma equipe de atendimento ao cliente pronta para resolver irregularidades e controvérsias de maneira eficaz e imediata. O atendimento ao cliente exige gastos significativos com pessoal e investimento no desenvolvimento de programas e infraestrutura de tecnologia para ajudar os representantes de atendimento ao cliente a desempenhar suas funções. A incapacidade de gerenciamento ou treinamento de seus representantes de atendimento ao cliente de maneira adequada poderá comprometer a capacidade da Devedora de lidar com as reclamações de clientes de forma eficaz. Se a Devedora não tratar as reclamações dos clientes de forma eficaz, sua reputação e seus negócios podem ser afetados e a Devedora pode perder a confiança de seus clientes.

Adicionalmente, a publicidade e a cobertura da mídia geralmente exercem influência significativa sobre o comportamento e as ações dos consumidores. A Devedora está sujeita à publicidade negativa, que pode levar os seus clientes a alterar seus hábitos de consumo, afetando-a de forma relevante e adversa. Novas tecnologias, como as redes sociais, são cada vez mais usadas para anunciar produtos e serviços. O uso das redes sociais requer atenção específica, bem como um conjunto de diretrizes de monitoramento e gerenciamento que talvez a Devedora não possa desenvolver e implementar com eficácia. Publicações ou comentários negativos sobre a Devedora, seus produtos, negócios, operações, matérias-primas, conselheiros ou diretores executivos em qualquer rede social ou outro site podem prejudicar relevantemente sua reputação. Além disso, seus funcionários e representantes podem usar ferramentas de rede social e tecnologias móveis de forma inadequada, o que pode gerar responsabilidades ou levar à exposição de informações confidenciais. A publicidade negativa que significativamente prejudique a reputação de uma ou mais de suas marcas pode ter um impacto adverso relevante no valor de suas marcas, o que pode afetar negativamente suas vendas, seus negócios, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

A interrupção de unidades de pesquisa ou desenvolvimento, de produção e de distribuição da Devedora pode afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

A Devedora desenvolve e fabrica uma parcela significativa de seus produtos em suas próprias fábricas. A Devedora está exposta a certos riscos inerentes às suas atividades de pesquisa, produção, distribuição e desenvolvimento, incluindo acidentes industriais, ações ambientais, greves e outras disputas trabalhistas, interrupções na logística, fornecimento de energia ou sistemas de



informação, perda total ou parcial de unidades operacionais, controle de qualidade dos produtos, segurança, requisitos específicos de licença e outros fatores regulatórios, bem como desastres naturais, surtos de doenças ou pandemias, como a COVID-19, e outros fatores externos sobre os quais não tem controle. Por exemplo, a Devedora usa substâncias inflamáveis e explosivas, como álcool, na fabricação de seus produtos. Esses produtos inflamáveis ou explosivos são armazenados em suas unidades operacionais e podem danificar suas instalações e/ou causar ferimentos ou morte a seus empregados. Acidentes em suas unidades operacionais, especialmente em sua planta industrial principal em Cajamar, no Estado de São Paulo, podem expor a Devedora a riscos relacionados à perda total ou parcial de suas instalações, ferimentos ou morte de empregados, dependendo da gravidade de tais acidentes.

Além disso, a Devedora depende de produção terceirizada para fabricar alguns de seus produtos. Portanto, como uma companhia envolvida na fabricação, distribuição e pesquisa e desenvolvimento em escala global, a Devedora está sujeita aos riscos inerentes a essas atividades realizadas por seus produtores terceirizados. Tais riscos, para a Devedora e seus produtores terceirizados, incluem acidentes industriais, eventos ambientais, incêndios, greves e outras disputas trabalhistas ou industriais, interrupções nos sistemas de logística ou de informação (como o sistema de planejamento de recursos empresariais), perda ou comprometimento dos principais locais de fabricação ou distribuição, questões de controle de qualidade de produtos, preocupações com segurança, requisitos de licenciamento e outras questões regulatórias ou governamentais, bem como desastres naturais, surtos de doenças ou pandemias, como a COVID-19, disputas de fronteira, atos de terrorismo e outros fatores externos sobre os quais a Devedora não tem nenhum controle. Além disso, não há garantia de que todos os produtores terceirizados da Devedora cumpram suas obrigações segundo os contratos de prestação de serviço que a Devedora celebra com eles. Se algum dos produtores terceirizados da Devedora encontrar alguma situação que afete sua produção ou não cumprir suas obrigações contratadas, isso poderá afetar a capacidade da Devedora de entregar seus produtos ao mercado, o que pode ter um impacto adverso relevante em seus negócios, perspectivas, situação financeira, liquidez, resultados operacionais e fluxos de caixa.

Desde 2020, a Devedora também vivencia um aumento no custo de determinadas matérias primas utilizadas na produção de itens essenciais devido ao aumento na demanda desses insumos em todo o mundo (e.g., insumos utilizados na produção de álcool gel e máscaras de proteção) como resultado da pandemia de COVID-19. Essas pressões inflacionárias persistiram em 2021 e também foram agravadas por outras questões, incluindo interrupção nas cadeias de suprimentos globais como resultado da pandemia da COVID-19, eventos climáticos que afetam a geração de eletricidade e levou ao aumento dos preços da energia e à desvalorização do real, entre outros.

A Devedora pode, ainda, sofrer interrupções em suas operações de pesquisa e desenvolvimento, produção ou distribuição em decorrência de incidentes cibernéticos ou outros problemas de TI que pode encontrar.

Esses riscos podem ser exacerbados por esforços da Devedora de aumentar a consolidação das unidades que cobrem suas áreas de fabricação, distribuição e fornecimento. A perda ou o dano a qualquer uma de suas instalações ou centros, ou aos de seus produtores terceirizados, poderá ter um impacto adverso relevante em seus negócios, perspectivas, situação financeira, liquidez, resultados operacionais e fluxos de caixa.



O sucesso da Devedora depende, em parte, da qualidade, segurança e eficácia de seus produtos e o risco de contaminação de produtos que resulta em responsabilidade civil do fabricante pelo produto poderá afetar negativamente seus negócios.

O sucesso da Devedora depende, em parte, da qualidade, segurança e eficácia de seus produtos. A Devedora pode estar sujeita a reivindicações de responsabilidade se seus produtos forem considerados impróprios para uso humano ou causar doenças. Os produtos podem se tornar impróprios para uso humano devido à contaminação dos ingredientes, acidental ou não, à violação das regras aplicáveis. A contaminação de ingredientes de seus produtos pode ocorrer durante os processos de transporte, produção, distribuição e vendas devido a razões desconhecidas pela Devedora ou fora de seu controle, como atos conduzidos por má-fé, sabotagem ou falha sistêmica cujas causas são desconhecidas. A ocorrência de tais problemas pode resultar em recalls de produtos e sanções regulatórias, que causarão sérios danos à reputação e marca da Devedora, bem como perda de receita. A Devedora não pode assegurar que esses incidentes não ocorrerão no futuro. Além disso, a publicidade adversa sobre esses tipos de preocupações relacionadas à marca da Devedora ou ao setor como um todo, sejam elas legítimas ou não, pode desestimular os consumidores a comprar seus produtos. Se os consumidores perderem a confiança em sua marca, a Devedora pode ter quedas de longo prazo em suas vendas, resultando em prejuízos que a Devedora pode não conseguir recuperar.

Os negócios da Devedora dependem de uma cadeia de suprimentos e, conseqüentemente, ela está sujeita a riscos inerentes à logística.

Se as operações em centros de distribuição da Devedora ou as operações de fornecedores da Devedora, bem como de seus prestadores de serviço forem afetadas adversamente por fatores fora de seu controle, como incêndios, desastres naturais, surtos de doenças ou pandemias, como a COVID-19, greves e paralisações, falta de energia, falhas nos sistemas, queimadas e desmatamentos florestais, entre outros, a distribuição de produtos para as regiões em que atuam os fornecedores e/ou centro de distribuição afetados poderão ser prejudicadas, o que pode afetar adversamente a Devedora. As operações da Devedora podem ser afetadas material e adversamente se ela não for capaz de encontrar novos fornecedores, abrir novos centros de distribuição ou expandir seus centros de distribuição existentes, a fim de atender à demanda de fornecimento de seus clientes. Especialmente no que diz respeito aos seus produtos cujo processo de produção envolve o uso de ingredientes bioativos obtidos por seus fornecedores em região de floresta, qualquer evento que possa destruir o bioma em questão e que prejudique a sustentabilidade da economia da região afetada pode ter efeito adverso relevante sobre a sua cadeia de suprimentos e gerar, conseqüentemente, riscos importantes relacionados ao seu processo de manufatura de produtos identificados com a sua marca e à logística de seus produtos.

O projeto PRODES de monitoramento via satélite (Monitoramento do Desmatamento da Floresta Amazônica Brasileira por Satélite) foi criado por um decreto presidencial datado de 3 de julho de 2005. O projeto envolve o Ministério do Meio Ambiente, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, sendo uma das iniciativas do Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovações para reduzir os índices de desmatamento na Amazônia legal. O índice anual de desmatamento na Amazônia, conforme medido pelo projeto PRODES, caiu 12,0% em 2017 antes de aumentar em 8,5%, 34,4% e em uma estimativa de 9,5% em 2018, 2019 e 2020, respectivamente. Se os esforços e medidas para conter o aumento e reduzir os índices de



desmatamento na região da Amazônia não forem eficazes, a disponibilidade de matérias-primas críticas, que a Companhia extrai da biodiversidade brasileira, pode ser reduzida, o que afetaria negativamente sua cadeia de produção, custos, a disponibilidade de seus produtos, bem como seus negócios, resultados operacionais e condição financeira.

Além disso, quaisquer interrupções, falhas ou mudanças significativas na infraestrutura de logística que a Devedora ou seus fornecedores usam para entregar produtos em seus centros de distribuição podem impedir a entrega oportuna ou bem-sucedida dos produtos aos clientes da Devedora e afetar adversamente as operações da Devedora.

A rede de distribuição da Devedora é sensível à flutuação nos preços do petróleo, e qualquer aumento no preço, interrupção no fornecimento ou escassez de combustível poderá resultar no aumento dos custos de remessa e afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

Além disso, se forem adotadas normas rigorosas para combater o tráfego nas ruas, impondo maiores restrições à entrega de produtos aos clientes da Devedora dentro de certas horas do dia em determinadas localidades onde a Devedora opera, sua capacidade de distribuir produtos em tempo hábil a seus clientes poderá ser afetada. Um aumento geral no tráfego nas ruas também pode afetar a capacidade da Devedora de distribuir produtos para seus clientes em tempo hábil. Além disso, os negócios de e-commerce da Devedora estão sujeitos a riscos semelhantes e, à medida que a Devedora expandir sua plataforma de e-commerce, esses riscos poderão afetar sua capacidade de entregar produtos a seus consumidores finais em tempo hábil. Qualquer incapacidade de entregar os produtos que a Devedora vende a seus clientes por meio de sua plataforma de e-commerce com rapidez e êxito pode resultar na perda de seus negócios e afetar adversamente sua reputação, o que pode ter um impacto adverso em suas vendas.

A Devedora pode ser alvo de tentativas de ameaças cibernéticas no futuro, as quais podem afetar de forma adversa seu negócio.

A Devedora enfrenta vários riscos de segurança cibernética, incluindo, entre outros, penetração em seus sistemas de tecnologia da informação e plataformas por terceiros mal intencionados, infiltração de malware (como vírus de computador) nos seus sistemas, contaminação (seja intencional ou acidental) das suas redes ou sistemas por terceiros com quem troca dados, acesso não autorizado a dados confidenciais e/ou exclusivos de cliente por pessoas de dentro ou de fora da sua organização e incidentes cibernéticos que causam degradação de sistemas ou indisponibilidade de serviço, que podem resultar em perdas comerciais.

A Devedora pode estar sujeita a fraude e furto por criminosos cibernéticos, que estão se tornando cada vez mais sofisticados, buscando obter acesso não autorizado aos seus sistemas ou explorar pontos fracos que possam existir nos seus sistemas. A Devedora não pode garantir que suas medidas serão eficazes para protegê-la contra incidentes cibernéticos e outras violações relacionadas dos seus sistemas de tecnologia da informação. As técnicas utilizadas para obter acesso não autorizado, inapropriado ou ilegal aos seus sistemas, seus dados ou dados dos seus clientes, desabilitar ou degradar serviço, ou sabotar sistemas estão constantemente evoluindo, podem ser difíceis de serem detectadas rapidamente, e frequentemente não são reconhecidas até que sejam utilizadas contra um alvo. Partes não autorizadas podem ganhar acesso aos sistemas ou instalações da Devedora por vários meios, incluindo, entre outros, invasão nos sistemas da Devedora ou dos seus clientes, parceiros ou fornecedores, ou tentativa de induzir fraudulentamente



empregados, clientes, parceiros, fornecedores ou outros usuários dos sistemas da Devedora para divulgar nomes de usuários, senhas, informações financeiras ou outras informações sensíveis, que podem, por sua vez, ser utilizadas para acessar sistemas de tecnologia da informação da Devedora. Determinados esforços de terceiros para acessar os sistemas de tecnologia da informação da Devedora podem ser suportados por recursos financeiros e tecnológicos significativos, tornando-os ainda mais sofisticados e difíceis de serem detectados. Foi observado em anos recentes sistemas computacionais de empresas e organizações serem alvo não apenas de criminosos cibernéticos, mas também de ativistas e países hostis. Incidentes cibernéticos podem causar a perda de quantias significativas de dados de cliente e outras informações sensíveis, bem como níveis significativos de ativos líquidos (incluindo caixa). Futuros incidentes de segurança cibernética podem causar a desativação dos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, incluindo sistemas utilizados para atender seus clientes. Qualquer um desses desenvolvimentos poderia ter um efeito adverso sobre o negócio, resultados operacionais e condições financeiras da Devedora.

Ainda, a Devedora armazena informações altamente confidenciais em seus sistemas de tecnologia da informação, incluindo dados pessoais, informações financeiras e outros tipos de informações relacionados ao seu negócio, produtos e clientes. Se os servidores da Devedora ou os servidores de terceiros nos quais dados da Devedora estão armazenados forem objeto de uma invasão física ou eletrônica, vírus de computador ou outros riscos cibernéticos, as informações confidenciais da Devedora podem ser roubadas, desvalorizadas, destruídas ou ficar indisponíveis. Qualquer violação de segurança que envolva apropriação indevida, perda ou outra divulgação ou uso não autorizado de informações confidenciais de fornecedores da Devedora, clientes ou outros, seja pela Devedora ou por um terceiro, pode (i) submetê-la a penalidades civis e criminais, (ii) causar um impacto negativo na sua reputação ou (iii) expô-la a responsabilização perante seus fornecedores, clientes, outros terceiros ou autoridades governamentais.

Se a Devedora não conseguir efetivamente administrar seu risco de segurança cibernética, por exemplo, ao deixar de atualizar seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso pode prejudicar sua reputação e afetar de forma adversa seus resultados operacionais, condições financeiras e prospectos por meio do pagamento de indenização a cliente, penalidades e multas regulatórias, e/ou perda de ativos. Ainda, no caso de falha em cumprir com as leis e regulamentos aplicáveis, podem ser obrigados a alterar as práticas comerciais, políticas ou sistemas da Devedora de uma forma que impacte de forma adversa seus resultados operacionais.

A Devedora pode também estar sujeita aos efeitos de incidentes cibernéticos envolvendo infraestruturas essenciais do Brasil e de outros países onde opera. Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora dependem de tal infraestrutura essencial, e qualquer incidente de segurança cibernética envolvendo tal infraestrutura essencial pode afetar negativamente sua capacidade de atender seus clientes. Como a Devedora não opera tal infraestrutura essencial, a Devedora tem capacidade limitada para proteger seus sistemas de tecnologia da informação dos efeitos adversos de incidentes cibernéticos.

Se a Devedora for vítima de incidentes cibernéticos bem-sucedidos ou se vivenciar incidentes de segurança cibernética no futuro, a Devedora poderá incorrer em custos substanciais e sofrer outras consequências negativas, como custos de remediação (responsabilidade por ativos ou informações roubadas, ou consertos de dano ao sistema, entre outros), aumento nos custos de proteção de segurança cibernética, perda de receita resultante do uso não autorizado de informação exclusiva



ou a falha em reter ou atrair clientes após um incidente de segurança cibernética, como já mencionado, riscos legais e de litígio, aumento em prêmios de seguro, dano à reputação que afete a confiança de seus clientes e investidores, bem como dano à sua competitividade, preço de ação e valor de acionista de longo prazo. Qualquer falha da Devedora em proteger de forma adequada seus sistemas de tecnologia da informação e os dados confidenciais que detém pode ter um efeito adverso relevante em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Mesmo quando uma falha ou interrupção em seus sistemas ou instalações é resolvida de forma oportuna, ou uma tentativa de incidente cibernético ou outra violação de segurança é evitada ou frustrada com sucesso, recursos substanciais são normalmente dispendidos para fazer isso, e a Devedora pode ser obrigada a adotar ações que podem afetar de forma adversa a satisfação ou comportamento do cliente, podendo também representar uma ameaça à sua reputação.

A Devedora está exposta a riscos que podem comprometer a sua eficiência operacional.

Existem diversos processos operacionais necessários para a viabilização do negócio em todas as etapas de pesquisa, fabricação, distribuição, e desenvolvimento de produtos. A não formalização desses processos, sua errônea execução ou a limitação da tecnologia empregada nos mesmos podem interferir diretamente na eficiência da Devedora, gerando custos superiores aos ideais.

A Devedora não tem seguro contra todos os riscos que afetam suas atividades e sua cobertura de seguro pode não ser suficiente para cobrir todas as perdas e/ou responsabilidades que possam ser incorridas por suas operações.

A Devedora não pode garantir que sua cobertura de seguro estará sempre disponível ou será suficiente para cobrir quaisquer indenizações por danos resultantes de qualquer tipo de reivindicação. Além disso, existem certos tipos de riscos que podem não ser cobertos por suas apólices, como guerras, força maior ou certas interrupções nos negócios. Ainda, a Devedora não pode garantir que, quando suas apólices de seguro atuais expirarem, poderá renová-las em termos suficientes e favoráveis. As reivindicações que não estiverem cobertas por suas apólices podem afetar adversamente a Devedora, bem como se ela não conseguir renovar suas apólices de seguro.

A interrupção de seus principais sistemas de tecnologia da informação, ou “TI”, pode afetar negativamente os negócios, condição financeira, resultados operacionais e reputação da Devedora, bem como aumentar seus custos.

A Devedora usa sistemas de TI para apoiar seu negócio. Seus sistemas e infraestrutura de TI, bem como os de terceiros, são essenciais para o seu desempenho. Os sistemas de TI que a Devedora usa incluem sistemas de suporte para relatórios financeiros, ferramentas baseadas na web e uma rede interna de comunicação e transferência de dados. A Devedora também usa uma variedade de ferramentas tecnológicas (sistema de pedidos on-line, faturamento eletrônico e ferramentas de treinamento online) para que elas a auxiliem e a ajudem na comunicação com suas consultoras. Nos próximos anos, a Devedora planeja aumentar o uso de ferramentas de TI para a comunicação com suas consultoras. Em muitos casos, a Devedora usa prestadores de serviço terceirizados para fornecer esses sistemas de TI. Nos últimos anos, a Devedora realizou iniciativas para aumentar sua dependência de sistemas de TI, o que resultou na terceirização de certos serviços e funções, como sistemas globais de TI de recursos humanos, suporte de call center, serviços de suporte de representante de vendas e outros processos de TI.



Qualquer um de seus sistemas e infraestrutura de TI, ou os de prestadores de serviço terceirizados, está sujeito a falhas ou interrupções inerentes ao cenário complexo de aplicativos localizados e à arquitetura do sistema. Incidentes originados em sistemas herdados ou não integrados, ou ambos, bem como incêndios, inundações, falha de energia, falha de telecomunicações, ataques terroristas, invasões, corrupção de dados e eventos semelhantes também podem ocorrer. Outros riscos e desafios podem surgir à medida que a Devedora atualiza, moderniza e padroniza seus sistemas de TI.

Seus sistemas também podem estar vulneráveis a vírus de computador, falhas na segurança de dados, invasões, corrupção de dados e interrupções semelhantes causadas pelo acesso não autorizado a esses sistemas. A Devedora conta com seus empregados, consultoras e terceiros em suas operações diárias e em andamento, que podem, em decorrência de erro humano ou má conduta, ou falha, interrupção, incidentes cibernéticos ou outras violações de segurança de sistemas de terceiros ou de infraestrutura, expô-la a riscos. Além disso, a capacidade da Devedora de proteger e monitorar as práticas de seus prestadores de serviço terceirizados é mais limitada do que sua capacidade de proteger e monitorar seus próprios sistemas e infraestrutura de TI. A ocorrência desses e de outros incidentes pode danificar seus sistemas e infraestrutura de TI, ou os dos terceiros, e afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Os sistemas de TI da Devedora ou de seus prestadores de serviço terceirizados podem ser acessados por usuários não autorizados, como criminosos cibernéticos, em decorrência de uma falha, interrupção, ataque cibernético ou outra violação de segurança, expondo-a a riscos. Como as técnicas usadas pelos criminosos cibernéticos mudam com frequência, uma falha, interrupção, incidente cibernético ou outra violação de segurança pode passar despercebida por um período de tempo. Uma falha, interrupção, incidente cibernético ou outra violação de segurança de sistemas ou infraestrutura de TI da Devedora, ou de seus prestadores de serviço terceirizados, poderia resultar em roubo, transferência, acesso não autorizado, divulgação, modificação, uso indevido, perda ou destruição de dados da Devedora, de empregados, de consultoras, de clientes, de fornecedores ou de terceiros, incluindo dados sensíveis ou confidenciais, informações pessoais e propriedade intelectual. Além disso, como resultado da pandemia da COVID-19, a Devedora aumentou o número de funcionários trabalhando remotamente e espera continuar permitindo o trabalho remoto mesmo após a pandemia chegar ao fim. Isso exigirá que a Devedora continue confiando em sistemas de TI de acesso remoto, o que aumenta o risco de indisponibilidade de seus sistemas e infraestrutura, interrupção dos serviços de telecomunicações, falhas e a expõe a uma maior vulnerabilidade a ataques cibernéticos. Qualquer um desses desenvolvimentos pode afetar adversamente sua capacidade de conduzir seus negócios, que podem ser afetados negativamente.

Esforços e investimentos em sistemas e infraestrutura de TI são caros e, à medida que as ameaças cibernéticas continuam evoluindo, a Devedora pode ser obrigada a gastar mais recursos significativos para continuar modificando ou aprimorando suas medidas de proteção ou investigando e solucionando quaisquer vulnerabilidades de segurança da informação. Como uma companhia que opera globalmente, a Devedora pode ser afetada por acordos comerciais entre si e organizações de processamento, por leis e regulamentos existentes e propostos e por políticas e práticas governamentais relacionadas à segurança cibernética, à privacidade e à proteção de dados.

Os dados da Devedora e os de prestadores de serviço terceirizados, bem como os sistemas e infraestrutura de TI, podem estar vulneráveis. Não há garantia de que os esforços da Devedora



impedirão uma falha, interrupção, incidente cibernético ou outra violação de segurança dos seus sistemas e infraestrutura de TI ou de prestadores de serviço terceirizados ou que detectará e reagirá adequadamente se houver uma falha, interrupção, incidente cibernético ou outra violação de segurança. Qualquer falha, interrupção, incidente cibernético ou outra violação de segurança, pode afetar adversamente os negócios da Devedora, incluindo a capacidade de expandir seus negócios, causar danos à sua reputação, resultar em aumento de custos para abordar problemas de dados internos, de segurança e de pessoal e resultar em violações das leis de privacidade aplicáveis e outras leis e obrigações financeiras externas, como multas governamentais, penalidades ou procedimentos regulatórios, esforços de remediação, como notificação de violações e monitoramento de roubo de identidade e litígios privados de terceiros com custos potencialmente significativos. Isso também pode resultar na deterioração da confiança que seus empregados, consultoras, clientes ou fornecedores depositam na Devedora, o que pode fazer com que eles interrompam os negócios com a Devedora ou resultar em outras desvantagens competitivas.

A divulgação não autorizada de informações confidenciais ou sensíveis dos clientes ou falha ou a percepção por parte de clientes da Devedora de ter havido falha em cumprir as leis de privacidade ou abordar as preocupações com a privacidade de maneira adequada podem afetar adversamente os negócios e a reputação da Devedora perante os seus clientes.

A Devedora coleta, armazena, processa e usa determinadas informações pessoais e outros dados de clientes em seus negócios. Um risco significativo associado aos seus negócios e comunicações em geral é a transmissão segura de informações confidenciais pelas redes públicas. A percepção de preocupações com a privacidade, sejam elas válidas ou não, pode afetar negativamente a Devedora. A Devedora também coleta e processa um volume considerável de informações relativas a empregados, incluindo relacionadas a saúde, etnia, raça e dados biométricos e outras categorias de dados pessoais que são considerados, no Brasil e em legislações internacionais sobre proteção de dados, como sendo dados pessoais sensíveis - sujeitos a um regime e regulamentação legais mais restritos. A Devedora deve garantir que qualquer processamento, coleta, uso, armazenamento, disseminação, transferência e descarte de dados pelos quais é responsável estejam em conformidade com as leis relevantes de proteção de dados e privacidade. A proteção dos dados de seus clientes, empregados, parceiros comerciais e companhia é fundamental para a Devedora, pois atualmente, vários de seus clientes a autorizam a cobrar diretamente suas contas de cartão de crédito, por exemplo.

As instalações e sistemas da Devedora, seja de sua plataforma de e-commerce ou de suas lojas físicas, bem como as instalações e sistemas de seus prestadores de serviços terceirizados, podem estar vulneráveis a violações de segurança, fraude, atos de vandalismo, vírus de computador, dados extraviados ou perdidos, erros humanos ou de programação ou outros eventos similares. Qualquer violação de segurança ou falha percebida envolvendo apropriação indébita, perda ou outra divulgação não autorizada de informações confidenciais, bem como qualquer falha ou suposta falha verificada no cumprimento de leis, políticas, obrigações legais ou normas do setor relacionadas à privacidade e proteção de dados, seja pela Devedora ou por fornecedores na plataforma de mercado on-line da Devedora, pode prejudicar sua reputação, expô-la a riscos e responsabilidades de litígios, sujeitá-la à publicidade negativa, interromper suas operações e prejudicar seus negócios. A Devedora não pode garantir que suas medidas de segurança impedirão violações de segurança ou que a incapacidade de as impedir não terá um impacto adverso relevante sobre a Devedora.



A perda de membros de sua alta administração, o enfraquecimento de sua cultura corporativa e/ou sua incapacidade de atrair, reter e treinar pessoal-chave podem afetar adversamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

O sucesso da Devedora depende, em parte, da sua capacidade de reter pessoal-chave. A perda inesperada ou falha em reter um ou mais empregados do seu pessoal-chave pode afetar de forma adversa seu negócio. O sucesso da Devedora também depende, em parte, da sua capacidade contínua de identificar, contratar, atrair, treinar, desenvolver e reter outros empregados altamente qualificados. A concorrência por esses empregados pode ser intensa e a capacidade da Devedora de contratá-los, atraí-los e retê-los depende da sua capacidade de gerenciar com êxito o pessoal qualificado e fornecer uma remuneração competitiva. Se os membros de sua alta administração renunciarem, talvez a Devedora não consiga sustentar sua cultura existente ou substituí-los por outras pessoas com a mesma experiência e qualificação. O pessoal-chave pode deixar a Devedora por vários motivos e é difícil prever o impacto dessas partidas, o que pode dificultar a implementação dos planos estratégicos da Devedora e a afetar adversamente.

A Devedora pode não ser capaz de atrair, assimilar, desenvolver e reter pessoal qualificado no futuro, e sua falha em o fazer pode afetar de forma adversa seu negócio, incluindo a execução de sua estratégia comercial global. Tal rotatividade cria um risco de interrupção em seus processos de negócio se a rotatividade ocorrer com transferência de conhecimento inadequado. Qualquer falha da administração da Devedora em ter um desempenho conforme esperado pode ter um impacto adverso relevante em seus negócios, perspectivas, situação financeira, resultados operacionais e fluxos de caixa.

A incapacidade da Devedora de atrair e manter consultoras pode afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

A incapacidade da Devedora de atrair e manter consultoras pode afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais. A Devedora conduz negócios nos países em que atua principalmente na forma de vendas diretas através de uma rede de consultoras, que compram e revendem seus produtos, e consultoras de vendas independentes (consultoras de vendas líderes de negócios Natura), que além de vender seus produtos também são responsáveis por compartilhar informações e diretrizes de negócios para pequenos grupos de revendedores Natura. Essas consultoras são o principal canal de vendas para os produtos da Devedora e sua expansão comercial está vinculada ao crescimento da rede de revendedores.

As consultoras e consultoras de vendas líderes de negócios da Devedora são revendedoras autônomos que compram produtos diretamente da Devedora e vendem para seus clientes. Não há acordo de exclusividade entre a Devedora e as consultoras, nem exigência pela Devedora de um período mínimo de associação. Em 31 de dezembro de 2021, a Devedora tinha aproximadamente 2,0 milhões de consultoras. Há uma alta taxa de rotatividade entre consultoras e consultoras de vendas líderes de negócios, o que é uma característica comum do negócio de vendas diretas. O sucesso da Devedora em atrair e reter consultoras depende de uma série de fatores, que incluem:

- manter relações estreitas e de qualidade com suas consultoras;
- continuar a criar produtos inovadores e de sucesso, o que é importante para garantir o interesse das consultoras na Devedora e na sua marca;



- manter os preços médios de produtos que permitem às suas consultoras aumentar seus lucros;
- percepção pública da marca da Devedora, da linha de produtos e do canal de vendas diretas;
- competitividade entre consultoras de outras companhias de vendas diretas;
- o nível de serviço prestado a consultoras da Devedora;
- condições macroeconômicas no Brasil e outros países em que a Devedora opera;
- a capacidade da Devedora de executar com sucesso sua estratégia digital;
- a capacidade da Devedora de implementar com sucesso outras iniciativas no canal de venda direta;
- a capacidade da Devedora de melhorar seus catálogos e ofertas de produtos;
- as condições legais, administrativas e outras condições impostas a consultoras pelas autoridades dos países nos quais a Devedora opera; e
- a capacidade da Devedora de melhorar seu marketing e publicidade.

Uma paralisação do trabalho ou greve significativa da força de trabalho da Devedora pode afetar suas operações.

Alguns dos empregados da Devedora são representados por sindicatos e estão cobertos por negociação coletiva ou acordos trabalhistas similares, os quais estão sujeitos à renegociação periódica nos prazos estabelecidos por lei e nos acordos aplicáveis. As greves e outras paralisações ou interrupções trabalhistas em qualquer uma das instalações da Devedora, ou tumultos trabalhistas que interrompam os fornecedores e prestadores terceirizados de produtos ou serviços da Devedora, poderão ter um impacto adverso relevante nos negócios e resultados operacionais da Devedora.

O endividamento da Devedora e qualquer incapacidade futura de satisfazer qualquer uma de suas obrigações sob o seu endividamento pode afetar a Devedora de forma adversa ao reduzir sua flexibilidade para responder a mudanças em condições econômicas e comerciais.

A Devedora conta com a obtenção de financiamento e refinanciamento de dívidas existentes para operar seus negócios, implementar sua estratégia e expandir seus negócios. As recentes interrupções nos mercados de crédito globais e seus efeitos sobre as economias global e brasileira podem afetar adversamente sua capacidade de levantar capital e os seus negócios. A Devedora pode também incorrer em endividamento de longo prazo adicional e linhas de crédito de capital de giro para satisfazer necessidades futuras de financiamento, sujeito a determinadas restrições sob seu endividamento, que aumentariam seu endividamento total. A Devedora pode também não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente de operações e empréstimos futuros, e outros financiamentos podem não estar disponíveis em um valor suficiente para permiti-la financiar suas obrigações financeiras atuais e futuras ou suas outras necessidades de liquidez, o que teria um efeito adverso relevante no seu negócio, perspectivas, situação financeira, liquidez e resultados de operações, bem como reduziria a disponibilidade do seu fluxo de caixa para financiar capital de giro, operações, dispêndios de capital, pagamentos de dividendo, aquisições estratégicas, expansão de



suas operações e outras atividades comerciais. O endividamento da Devedora pode ter consequências negativas relevantes no seu negócio, perspectivas, situação financeira, liquidez, resultados de operações e fluxo de caixa, incluindo o que segue:

- limitações sobre sua capacidade de obter financiamento de dívida adicional para financiar crescimento, como exigências de capital de giro ou de dispêndios de capital, ou para satisfazer outras exigências de caixa, especialmente durante períodos em que mercados de crédito estão fracos;
- rebaixamento na sua classificação de crédito;
- limitação em sua flexibilidade para planejar, ou reagir a, desafios concorrenciais em seu negócio e na indústria de produtos de beleza;
- possibilidade de ser colocada em uma desvantagem competitiva relativa a concorrentes com menos dívidas ou dívidas em termos mais favoráveis do que a Devedora, e concorrentes que possam estar em uma posição mais favorável para acessar recursos de capital adicionais e resistir a desaceleração econômica;
- limitações sobre sua capacidade de executar atividade de desenvolvimento do negócio para suportar suas estratégias, ou capacidade de reestruturação conforme necessário; e
- limitações sobre sua capacidade de investir no recrutamento, retenção e atendimento das suas consultoras e representantes.

A Devedora pode também precisar refinaranciar a totalidade ou parte da sua dívida antes do vencimento e talvez não consiga fazer isso em termos comercialmente razoáveis ou de forma alguma. Determinada parte do endividamento da Devedora contém avenças costumeiras, incluindo, entre outros, limites à capacidade da companhia e de quaisquer subsidiárias restritas de, sujeito a determinadas exceções, incorrer em ônus, incorrer em dívida, efetuar pagamentos restritos, fazer investimentos ou, com relação a determinadas pessoas jurídicas, incorporar, consolidar ou alienar todos ou substancialmente todos os seus ativos. Além disso, a Devedora pode ter dificuldade em assumir outras alternativas para evitar descumprimento, como obter renúncias necessárias de cumprimento, ou aditamentos necessários para as avenças contidas em suas notas, ou recomprar determinada dívida, e pode ter dificuldade em lidar com o impacto que qualquer descumprimento dessas avenças pode vir a ter em sua capacidade de garantir financiamento em termos favoráveis.

A pandemia de COVID-19 teve, e espera-se que continue a ter, um impacto negativo em economias nacionais, regionais e globais, e que interrompa cadeias de fornecimento e reduza o comércio internacional e atividade comercial. Volatilidade substancial e indisponibilidade de financiamento nos mercados de capitais globais a taxas razoáveis e interrupções no mercado de crédito tiveram um impacto negativo significativo sobre os mercados financeiros, bem como sobre as economias global e doméstica. Em particular, os custos de financiamento nos mercados de dívida globais aumentaram substancialmente, restringindo bastante a disponibilidade de fundos nesses mercados. Além disso, a volatilidade nos mercados levou a um aumento nos custos de obtenção de financiamento nos mercados de crédito, pois muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram políticas de empréstimos mais rigorosas, reduziram o volume e, em alguns casos, deixaram de oferecer financiamento em condições padrão de mercado. Se a Devedora não conseguir obter novos financiamentos ou refinaranciar empréstimos existentes quando necessário, ou



obter ou renovar garantias de seguro em termos razoáveis ou de qualquer modo, ela pode enfrentar dificuldades em cumprir suas obrigações financeiras ou explorar oportunidades de negócios. Esse possível cenário pode afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Alcançar metas de desempenho de sustentabilidade ligadas a algumas de suas dívidas pode exigir gasto de recursos significativos, ao passo que o não cumprimento de tais metas resultaria em maiores taxas de juros sobre dívidas da Devedora e expô-la a riscos reputacionais

Parte do endividamento da Devedora está vinculado a metas de desempenho de sustentabilidade. Atingir essas metas exigirá a redução de emissões de gases de efeito estufa pela Devedora e o aumento do uso de plástico reciclado pós-consumo. Sendo assim, o atingimento de tais metas de desempenho de sustentabilidade ou quaisquer outras metas de desempenho de sustentabilidade semelhantes que sejam incluídas em futuros financiamentos ou em outros acordos exigirá o gasto de recursos significativos. Além disso, se a Devedora não atingir as metas de desempenho de sustentabilidade ou quaisquer metas de desempenho de sustentabilidade semelhantes que sejam incluídas em futuros financiamentos, não apenas resultaria em aumento das taxas de juros incidentes sobre o tal endividamento, mas também poderia prejudicar sua reputação, cujas consequências poderiam, em cada caso, ter um impacto adverso relevante sobre a Devedora, seus negócios, condição financeira ou resultados operacionais.

A Devedora pode vir a vivenciar pontos fracos relevantes ou deficiências significativas no seu controle interno de relatórios financeiros no futuro ou de outra forma deixar de manter um sistema efetivo de controles e, como resultado disso, pode não conseguir reportar de forma exata sua situação financeira ou resultados de operações que podem afetar de forma adversa a confiança do investidor e, como resultado, o valor da sua ação ordinária. Além disso, os controles e procedimentos de divulgação sobre relatórios financeiros da Devedora talvez não consigam impedir ou detectar todos os erros ou atos de fraude.

Fraqueza material é uma deficiência, ou uma combinação de deficiências, em controle interno de relatórios financeiros, de forma que haja uma possibilidade razoável de que uma declaração falsa material de demonstrações financeiras intermediárias ou anuais não seja evitada ou detectada em tempo hábil.

A Devedora não pode garantir que não haverá fraquezas materiais relevantes ou deficiências significativas no seu controle interno sobre relatórios financeiros no futuro. Qualquer falha em manter controles internos de relatórios financeiros pode inibir gravemente sua capacidade de relatar com exatidão seus fluxos de caixa, resultados de operações ou situação financeira. Se a Devedora não conseguir concluir que seus controles internos sobre relatórios financeiros são eficazes, ou se seus auditores independentes relatarem que a Devedora tem uma fraqueza material relevante no seu controle interno sobre relatórios financeiros, a Devedora pode perder a confiança dos investidores na exatidão e completude dos seus relatórios financeiros, o preço de negociação das suas ações pode cair e a Devedora poderá estar sujeita a sanções ou investigações pela CVM ou outras autoridades regulatórias. Se a Devedora não sanar qualquer fraqueza material relevante nos seus controles internos sobre relatórios financeiros, ou se não conseguir implementar ou manter outros sistemas de controle eficazes exigidos de companhias de capital aberto, seu acesso futuro a



mercados de capitais pode ser restringido e o mercado de negociação para as suas ações pode ser reduzido ou eliminado.

Os controles e procedimentos de divulgação sobre relatórios financeiros são projetados para fornecer segurança razoável de que as informações que devam ser divulgadas pela companhia são acumuladas e comunicadas à administração e registradas, processadas, resumidas e relatadas de acordo com as regras aplicáveis.

Esses controles e procedimentos de divulgação têm limitações inerentes, que incluem a possibilidade de que os julgamentos na tomada de decisões apresentem falhas, e que interrupções ocorram devido a erros ou equívocos. Além disso, os controles podem ser burlados por qualquer substituição não autorizada de controles da administração. Consequentemente, os negócios da Devedora estão expostos ao risco de potencial não conformidade com políticas e má conduta ou negligência e fraude de empregados, o que pode resultar em sanções regulatórias, ações civis e sérios danos reputacionais ou financeiros. Nem sempre é possível deter a má conduta de empregados, e as precauções que a Devedora toma para impedir e detectar essa atividade podem não ser sempre eficazes. Consequentemente, devido às limitações inerentes ao sistema de controle, distorções devido a erro ou fraude podem ocorrer sem que sejam detectadas.

A Devedora pode encontrar dificuldades em abrir novas lojas e aumentar suas lojas existentes.

O crescimento da Devedora é amplamente ligado à sua capacidade de abrir novas lojas e aumentar lojas existentes, além de identificar e aproveitar novas oportunidades comerciais. A capacidade da Devedora de abrir novas lojas e aumentar lojas existentes com sucesso depende de vários fatores. Esses fatores incluem, entre outros, a disponibilidade de recursos financeiros ou de financiamento em termos aceitáveis, bem como a capacidade da Devedora de identificar locais apropriados para novas lojas, o que envolve a coleta e análise de dados demográficos e de mercado para determinar se há demanda suficiente por produtos da Devedora nos locais relevantes, bem como a aquisição de imóveis ou a negociação de contratos de arrendamento mercantil em condições aceitáveis. Além disso, se os consumidores nos mercados em que expandimos ou em que construímos lojas em um novo formato não forem receptivos aos conceitos de varejo da Devedora ou à presença da Devedora nesses mercados, essa poderá ser afetada negativamente. A Devedora também pode estar sujeita a atrasos resultantes de alterações na legislação, da burocracia governamental ou de eventos imprevistos ou de força maior, como a COVID-19, que resultaram e podem continuar a resultar em custos crescentes e inesperados, que não estão incluídos em orçamentos da Devedora. Qualquer interrupção ou atraso na construção ou no lançamento de projetos da Devedora, ou quaisquer aumentos de custos, poderia atrapalhar os negócios da Devedora, diminuir suas receitas previstas no plano de negócios e a afetar adversamente.

O crescimento orgânico, bem como o crescimento decorrente de aquisições, pode colocar uma pressão significativa em recursos gerenciais, operacionais e financeiros da Devedora. A capacidade da Devedora de gerenciar seu crescimento futuro dependerá da capacidade de continuar implementando e melhorando sistemas de informações operacionais, financeiras e de gerenciamento em tempo hábil e de treinar, motivar e gerenciar uma força de trabalho ampliada, incluindo sua capacidade de recrutar pessoal qualificado com a experiência e as habilidades técnicas necessárias e a integração da sua força de trabalho existente com a de qualquer empresa



que a Devedora possa adquirir. A falha no gerenciamento eficaz de expansão da Devedora pode levar a um aumento de custos, uma queda nas vendas e uma rentabilidade reduzida.

Se a Devedora não cumprir com êxito as leis e regulamentos projetados para impedir a corrupção governamental nos países em que vende os seus produtos, poderá ficar sujeita a multas, penalidades ou outras sanções regulatórias e, como resultado, suas vendas e lucratividade podem ser afetadas adversamente.

A Devedora está sujeita a riscos relacionados à conduta antiética, fraude e não aderência às regras, em especial por ser uma empresa com uma grande quantidade de profissionais, e estar continuamente aprimorando seus sistemas de gerenciamento de riscos por meio do fortalecimento do ambiente de controles internos visando abranger potenciais situações de desvios de comportamento. Entretanto, dadas as limitações inerentes à eficácia de qualquer ambiente de controle, tais como a possibilidade de ocorrência da falha humana, interpretação errônea de instruções, negligência, conluio, dentre outras, pode ser que o sistema de gerenciamento e controle de riscos da Devedora não seja suficiente para prevenir algumas dessas situações.

Além disso, atos ilícitos definidos pela Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, conforme alterada (“**Lei nº 12.846/13**”), podem ser praticados isoladamente por qualquer administrador, profissional, empregado, terceiros, prestadores de serviços terceirizados, dentre outros vinculados à Devedora, ainda que sem o consentimento ou conhecimento da sua administração (ou demais administradores, conforme o caso), estando sujeitos às hipóteses de punibilidade previstas na Lei nº 12.846/13, incluindo o pagamento de multas relevantes. No caso de violações a tal lei, a Devedora não pode prever os impactos em si, em sua reputação e em seus negócios.

Ainda, a operação dos seus negócios em nível mundial exige o cumprimento de leis e regulamentos de várias jurisdições, incluindo leis e regulamentos anticorrupção, como o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (“**FCPA**”), o *U.K. Bribery Act of 2010* (“**Bribery Act**”), a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 9.504, de 30 de setembro de 1997, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.813, de 16 de maio de 2013, e sanções econômicas e comerciais, incluindo as administradas pelas Nações Unidas, pela União Europeia, pelo *Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury* e pelo *U.S. Department of State* (em conjunto, “**Leis Anticorrupção**”).

Em particular, o FCPA proíbe o fornecimento de qualquer coisa de valor a autoridades estrangeiras com o objetivo de obter ou manter negócios ou garantir qualquer vantagem comercial imprópria. A Devedora pode lidar com empresas estatais e do governo, cujos funcionários são considerados autoridades estrangeiras para os fins do FCPA. Já as disposições do *Bribery Act* vão além de suborno de autoridades públicas estrangeiras e são mais onerosas que o FCPA em diversos aspectos, incluindo jurisdição, não isenção de pagamentos de facilitação e multas. As sanções econômicas e comerciais restringem as transações ou negociações da Devedora com determinados territórios, pessoas designadas e países sancionados. Qualquer violação dessas leis poderá ter um efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora, incluindo a antecipação de vencimento de empréstimos e financiamentos.

Como resultado da realização de negócios em países estrangeiros, inclusive através de parceiros e representantes, a Devedora está exposta a um risco de violação das Leis Anticorrupção e de



regulamentos de sanções econômicas e comerciais. Alguns dos locais internacionais em que a Devedora atua têm sistemas legais em desenvolvimento e podem ter níveis mais altos de corrupção do que os países mais desenvolvidos. A expansão contínua da Devedora, as suas operações mundiais, incluindo nos países em desenvolvimento, o desenvolvimento mundial de joint ventures e o emprego de representantes locais nos países em que a Devedora opera aumentam o risco de violações das Leis Anticorrupção e de políticas de sanções econômicas e comerciais. Tais violações são puníveis com penalidades civis, incluindo multas, negação de privilégios de exportação, liminares, apreensões de ativos, descumprimento de contratos governamentais (e rescisão de contratos existentes) e revogações ou restrições de licenças, bem como a aplicação de multas criminais e prisão. Além disso, quaisquer violações graves podem ter um impacto negativo na reputação da Devedora e, conseqüentemente, na sua capacidade de conquistar futuros negócios.

A Lei Anticorrupção do Brasil impõe responsabilidade objetiva, tanto na esfera administrativa como civil, sobre as empresas por atos de corrupção (como (i) prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem indevida a um funcionário público ou parte relacionada, (ii) financiar, patrocinar ou de qualquer outra forma subsidiar o cometimento de atos ilícitos contra a administração pública e (iii) utilizar um intermediário para esconder ou disfarçar os interesses reais ou a identidade dos beneficiários dos atos ilegais executados), fraude ou manipulações de licitações públicas e contratos com o governo; e interferência em investigações ou inspeções por parte de autoridades governamentais. As empresas consideradas responsáveis segundo a Lei Anticorrupção do Brasil estão sujeitas a multas de até 20% de sua receita bruta no ano imediatamente anterior ou, se essa receita bruta anual não puder ser estimada, essas multas podem variar de R\$6 mil a R\$60 milhões.

Entre outras sanções, a Lei Anticorrupção do Brasil também prevê a apreensão de bens ou benefícios obtidos ilegalmente, a suspensão ou proibição parcial de operações, a dissolução compulsória da pessoa jurídica e/ou a proibição de receber incentivos, subsídios, doações ou financiamentos do governo ou de entidades controladas pelo governo por até cinco anos. Outras leis relevantes aplicáveis a violações relacionadas à corrupção, como a Lei Brasileira de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.492/92), também preveem penalidades que incluem a proibição de celebrar contratos com o governo por até 10 anos. A empresa sancionada de acordo com a Lei Anticorrupção e a Lei de Improbidade Administrativa brasileiras, entre outras, pode também ser incluída em um registro de empresas sancionadas, suspensas ou impedidas.

Por fim, não há garantia de que as políticas e procedimentos da Devedora serão observados o tempo todo e detectarão e impedirão efetivamente violações dos princípios éticos da Devedora e das leis aplicáveis por um ou mais empregados, representantes autônomos, agentes, parceiros ou qualquer terceiro que atue em nome, interesse ou benefício da Devedora. Se a Devedora, sua administração, empregados ou terceiros que atuam em seu nome nos países em que a Devedora vende os seus produtos, se envolverem em quaisquer investigações ou processos anticorrupção ou criminais relacionados aos seus negócios no Brasil ou em qualquer outra jurisdição, seus negócios podem ser afetados adversamente.

A Devedora pode ser afetada adversamente por variações cambiais.

As operações da Devedora são conduzidas em vários países e se espera que parte significativa dos seus negócios continue ocorrendo nos mercados internacionais. As demonstrações financeiras da



Devedora são preparadas e apresentadas em moeda funcional, que é o Real, enquanto as demonstrações financeiras das suas subsidiárias são preparadas na moeda funcional de cada uma delas. Consequentemente, qualquer alteração na taxa de câmbio das moedas funcionais das subsidiárias estrangeiras da Devedora afetará os resultados operacionais da Devedora e sua condição financeira. Dessa forma, a Devedora considera que as suas receitas e ganhos estão expostos aos riscos que podem vir a surgir das variações nas taxas de câmbio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios, resultados operacionais e condição financeira.

As vendas comparáveis de lojas (comparable sales ou same store sales) e o desempenho financeiro trimestral podem variar por diversos motivos, o que pode ter um impacto adverso relevante no desempenho financeiro da Devedora.

As vendas comparáveis de lojas (*comparable sales ou same store sales*) e os resultados operacionais trimestrais flutuaram no passado e é esperado que continuem flutuando no futuro. Vários fatores afetam as vendas comparáveis de lojas e o desempenho financeiro trimestral, incluindo:

- efeitos da pandemia de COVID-19;
- sazonalidade;
- mudanças em estratégia ou mix de merchandising da Devedora;
- a eficácia do gerenciamento de inventário da Devedora;
- tempo e concentração de novas aberturas de lojas, incluindo recursos humanos adicionais;
- requisitos e custos relacionados à pré-abertura e a outros custos de inicialização;
- canibalização das vendas de lojas existentes pelas aberturas de novas lojas;
- níveis de despesas com pré-abertura associadas a novas lojas;
- tempo e eficácia de atividades de marketing da Devedora, como novos produtos e marketing direto;
- publicidade em televisão, revistas e outros meios;
- ações de concorrentes, sejam eles novos ou existentes;
- condições econômicas gerais e, em particular, o ambiente de vendas no mercado de varejo;
e
- a motivação e eficácia dos empregados de lojas.

Consequentemente, os resultados trimestrais não indicam necessariamente os resultados previstos para qualquer outro trimestre, e as vendas comparáveis das lojas para qualquer período futuro específico podem diminuir. Nesse caso, os resultados operacionais da Devedora podem variar significativamente.

A Devedora está exposta a certos riscos por seu negócio ser principalmente no canal de vendas diretas.



Determinadas partes do negócio da Devedora são conduzidas principalmente no canal de vendas diretas. As vendas são efetuadas para o consumidor final principalmente por meio de venda direta por consultoras da Devedora, que são revendedoras autônomas e não suas empregadas. Há uma alta taxa de rotatividade entre consultoras. O modelo de venda direta da Devedora contém um risco inerente de créditos de liquidação duvidosa associados ao fornecimento de crédito a consultoras, o que é exacerbado se as condições financeiras das consultoras se deterioram. Além disso, os hábitos de compra dos consumidores, incluindo a redução de compra de produtos de beleza e produtos relacionados em geral, ou a redução de compras de consultoras por meio de venda direta ao comprar produtos de beleza e produtos relacionados em outros canais como varejo, podem reduzir as vendas da Devedora, impactar sua capacidade de executar sua estratégia comercial global ou causar um efeito adverso relevante no seu negócio, perspectivas, situação financeira, liquidez, resultados de operações ou fluxos de caixa.

Dentro do canal de venda direta, frequentemente há competição país por país com os concorrentes de venda direta da Devedora. Há uma série de companhias de venda direta que vendem linhas de produto semelhantes à da Devedora, sendo que algumas têm operações no mundo inteiro e competem com a Devedora globalmente. Diferentemente de uma típica companhia de bens de consumo não duráveis (“CPG”) que opera dentro de um amplo grupo de consumidores, vendedores diretos competem por consultoras ou talentos empreendedores ao fornecer uma oportunidade de proventos mais competitiva ou um “melhor negócio” do que o oferecido pela concorrência. A oferta de uma oportunidade atraente de proventos para as consultoras da Devedora é tão essencial quanto desenvolver e comercializar proventos novos e inovadores. Portanto, em contraste a típicas companhias de CPG, a Devedora deve primeiro competir por um conjunto limitado de consultoras antes de atingir o consumidor final.

Consultoras são atraídas por uma empresa de venda direta por oportunidades competitivas de proventos, frequentemente por meio do que é comumente conhecido como “incentivos de campo” na indústria de venda direta. Como resultado, a Devedora está sujeita à concorrência significativa para o recrutamento de consultoras de outras empresas de venda direta ou de comercialização de rede, bem como a concorrência significativa de outras oportunidades não diretas de proventos de venda. Algumas vezes é necessário alterar seus modelos de remuneração para que a Devedora seja competitiva, mas isso pode ter impactos negativos de curto prazo no número total de consultoras. Portanto, é continuamente necessário inovar e aprimorar o modelo de serviço e venda direta, bem como recrutar e reter novas consultoras. Se a Devedora não conseguir fazer isso, seu negócio será afetado adversamente.

Além disso, se a Devedora perder participação de mercado no canal de venda direta, seu negócio, perspectivas, situação financeira, liquidez, resultados operacionais e fluxos de caixa podem ser afetados de forma adversa. Ainda, se qualquer governo ou órgão regulatório como o Brasil ou a União Europeia banir ou restringir rigorosamente seus métodos de negócio ou modelo operacional/comercial de venda direta, seu negócio, perspectivas, situação financeira, liquidez, resultados operacionais e fluxos de caixa podem ser afetados de forma adversa.

Os modelos de negócios de franquia da Devedora apresentam vários riscos.

O sucesso da Devedora depende cada vez mais do sucesso financeiro e da cooperação dos franqueados. Ainda assim, a Devedora tem influência limitada sobre as operações destes. As



margens de lojas físicas de varejo surgem de duas fontes principais: taxas de lojas franqueadas (por exemplo, aluguel e royalties com base em um percentual de vendas, bem como as receitas de produtos que a Devedora vende a seus franqueados) e, em menor grau, vendas de lojas operadas pela companhia.

Os franqueados gerenciam seus negócios de forma independente e, portanto, são responsáveis pela operação diária de suas lojas. As receitas que a Devedora obtém das lojas franqueadas dependem amplamente da capacidade de os franqueados aumentarem suas vendas. Se os franqueados não apresentarem crescimento de vendas, as receitas e margens da Devedora poderão ser afetadas negativamente em decorrência disso. Além disso, se as tendências de vendas piorarem para os franqueados, seus resultados financeiros poderão se deteriorar, o que poderia resultar, entre outras coisas, no fechamento de lojas ou aumento no atraso de créditos de liquidação duvidosa de não pagamento em mercados gravemente afetados pela pandemia global, ou na redução de pagamentos recebidos pela Devedora, ou interrupção no padrão de pedido do franqueado principal. O esforço de refinanciamento da Devedora aumentará essa dependência e o impacto desses fatores.

O sucesso da Devedora também depende cada vez mais da vontade e capacidade de franqueados independentes de implementar grandes iniciativas, que podem incluir investimentos financeiros, e permanecer alinhados com a Devedora em planos operacionais, promocionais e de reinvestimento intensivo em capital. A Devedora também pode ser impactada negativamente na medida em que franqueados rescindam seus contratos de franquia. A capacidade dos franqueados de contribuir para a consecução de planos da Devedora depende em grande parte da disponibilidade de financiamento com taxas de juros aceitáveis a eles e pode ser afetada negativamente pelos mercados financeiros em geral ou pela capacidade creditícia de franqueados da Devedora ou dela própria.

O desempenho operacional da Devedora também pode ser afetado negativamente se os franqueados da Devedora tiverem problemas operacionais ou projetarem uma imagem inconsistente com marca e valores da Devedora, principalmente se os direitos contratuais e outros direitos e recursos da Devedora forem limitados, custosos para serem exercidos ou estiverem sujeitos a litígios. Se os franqueados não tiverem êxito ao operar as lojas de maneira consistente com os padrões exigidos pela Devedora, a imagem e a reputação das marcas da Devedora poderão ser prejudicadas, o que, por sua vez, poderá afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais de forma relevante.

Talvez a Devedora não consiga executar sua estratégia de suprir um volume e variedade suficientes de produtos a preços competitivos ou de gerenciar seus suprimentos de estoque de maneira adequada, o que poderia ter um impacto adverso relevante sobre a Devedora.

Os negócios da Devedora dependem da sua capacidade de obter estrategicamente um volume e variedade suficientes de produtos a preços competitivos. Além disso, a Devedora pode ter um estoque bem excessivo de produtos de baixa aceitação e ser forçada a implementar reduções de preço significativas. A Devedora não pode garantir que será capaz de identificar a demanda adequada dos clientes e a aproveitar as oportunidades de compra apropriadas, o que pode ter um impacto adverso relevante em seus negócios e resultados financeiros. Além disso, as mercadorias com excesso de estoque em seus centros de distribuição podem se tornar obsoletas ou a sua



validade pode expirar ao longo do prazo necessário para entregar esses produtos aos seus clientes, como no contexto da pandemia de COVID-19. Além disso, o manuseio inadequado poderá resultar em quebra ou mau funcionamento dos produtos.

Ademais, se a Devedora ou qualquer prestador de serviço de armazenagem terceirizado contratado por ela não conseguir armazenar seu estoque em condições ideais, como temperaturas e níveis de umidade ideais, a qualidade e o prazo de validade de seus produtos podem ser afetados negativamente e, conseqüentemente, a Devedora poderá sofrer danos à sua reputação, o que poderá afetar adversamente seus resultados operacionais.

As alterações na disponibilidade e nos custos de energia elétrica e de outros serviços públicos podem afetar adversamente a Devedora.

As operações da Devedora consomem quantidades significativas de energia elétrica e de outros serviços públicos. Os preços de energia elétrica e de outros serviços públicos vêm sendo sujeitos à volatilidade de preços significativa nos últimos tempos, inclusive em decorrência das condições climáticas, o que pode ocorrer novamente no futuro. Por exemplo, os altos preços de energia elétrica por um longo período de tempo, bem como alterações na tributação e regulamentação de energia elétrica em determinadas regiões geográficas, podem resultar em um impacto adverso relevante em receitas operacionais da Devedora, podendo afetar a sua lucratividade negativamente. A Devedora não pode garantir que será capaz de repassar o aumento dos custos de energia elétrica e de serviços públicos para seus clientes.

As mudanças climáticas podem criar riscos de transição, riscos físicos e outros riscos que podem afetar adversamente a Devedora.

O risco climático é um risco transversal que pode ser um agravante para os tipos de riscos tradicionais que a Devedora gerencia no curso normal dos negócios, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste item. Com base nas classificações utilizadas pela Task-Force on Climate-Related Financial Disclosures, a Devedora considera que existem duas fontes primárias de riscos financeiros relacionados às mudanças climáticas: físicos e de transição.

Os riscos físicos resultantes das mudanças climáticas podem ser causados por eventos (agudos) ou mudanças de longo prazo (crônicas) no clima:

- Os riscos físicos agudos incluem o aumento da gravidade de eventos climáticos extremos, como secas, furacões ou inundações.
- Os riscos físicos crônicos incluem mudanças nos padrões de precipitação e extrema variabilidade nos padrões climáticos, aumento das temperaturas médias, ondas de calor crônicas ou aumento do nível do mar.

Especialmente no Brasil, os padrões pluviométricos vêm mudando constantemente, fazendo com que certas regiões experimentem volumes pluviométricos muito acima das médias históricas, resultando em enchentes e inundações, deslizamentos de encostas e regiões montanhosas. Tais mudanças nos padrões de chuva podem ter um efeito adverso na produção e distribuição da Devedora, capacidade, afetando sua cadeia de suprimentos e a entrega de produtos para suas consultoras e representantes, e suas lojas. A ocorrência de tempestades e inundações também pode influenciar os valores para segurar seus ativos, principalmente aqueles em regiões de alto



risco, onde tempestades, tornados e outros eventos extremos são mais pronunciados. Em períodos de escassez de chuva, a deficiência hídrica ocorre pela diminuição dos níveis dos reservatórios de água, com influência na disponibilidade e custos da energia elétrica, considerando a dependência da energia gerada por hidrelétricas. A escassez de chuvas, aliada aos baixos níveis dos reservatórios podem levar governos e autoridades a restringir atividades industriais e água direta para consumo humano. O aumento das temperaturas médias pode ter um impacto em seus custos operacionais devido à maior demanda por refrigeração e ar-condicionado para produzir, armazenar e transportar alguns dos seus produtos. Historicamente, em períodos de escassez de água, o governo brasileiro autoriza um aumento dos preços da energia como medida para estimular a redução do consumo, o que pode gerar pressão, com reflexos nos níveis de renda da população em geral, nos custos de produção, no preço final dos produtos, e conseqüentemente em suas receitas e resultados.

Mudanças extremas e prolongadas nos padrões de chuva e um aumento nas temperaturas podem influenciar a produção ciclos em determinadas regiões, e as secas podem influenciar no aumento de incêndios e devastação, impactando a disponibilidade e qualidade das matérias-primas da biodiversidade brasileira. Além disso, eles também podem causar uma redução na receita e um aumento nos custos devido a impactos negativos sobre os funcionários da Devedora, suas consultoras e seus representantes, como aumento do absenteísmo e questões envolvendo saúde e segurança.

Os riscos de transição referem-se a ações realizadas para atender aos requisitos de mitigação e adaptação relacionados a mudanças climáticas, e podem se enquadrar em várias categorias, como mercado, tecnologia e mudanças de mercado:

- O risco de mercado pode se manifestar por meio de mudanças na oferta e demanda de certas commodities, produtos e serviços, uma vez que os riscos e oportunidades relacionados ao clima são cada vez mais levados em consideração.
- O risco tecnológico surge de melhorias ou inovações para apoiar a transição para um ambiente de baixo carbono, sistema econômico energeticamente eficiente que pode ter um impacto significativo nas empresas na medida em que novos a tecnologia desloca sistemas antigos e perturba algumas partes do sistema econômico existente.
- As ações de política geralmente se enquadram em duas categorias – aquelas que tentam restringir ações que contribuem para os efeitos adversos das mudanças climáticas e aqueles que buscam promover a adaptação às mudanças climáticas. O risco associado e o impacto financeiro das mudanças na política dependem da natureza e do momento da política mudança.

Os negócios, operações e resultados da Devedora podem ser afetados por riscos de transição, tais como, mas não limitados a:

- A escassez de insumos e matérias-primas pode causar aumento de custos, aumento dos gastos com pesquisa e desenvolvimento e restrições ou mudanças nas atividades de produção;
- Gastos com a transição para tecnologias mais sustentáveis devido às mudanças nas necessidades de tecnologia para novos desenvolvimentos de produtos ou adaptação de



produtos existentes;

- Regulamentos associados à precificação de carbono e padrões de emissão de gases de efeito estufa podem causar restrições e aumento do custo dos produtos por unidade;
- Aumento do preço de venda dos produtos e/ou redução da margem de lucro;
- Regulamentações mais restritivas associadas a insumos da biodiversidade amazônica podem gerar limitações nas atividades de produção e venda;
- Aumento dos custos de pesquisa e desenvolvimento devido a regulamentações mais restritivas associadas às embalagens;
- Aumento dos custos associados às adequações na produção em decorrência de restrições na legislação sobre o uso dos recursos hídricos;
- Dificuldades de acesso aos ativos da biodiversidade ou escassez de matérias-primas;
- Perda de receita em função da retirada de produtos menos sustentáveis do portfólio; e
- Redução da demanda por bens e serviços devido a mudanças nas preferências dos consumidores.

A Devedora já está sujeita a certos requisitos ambientais regulatórios. Esses requisitos podem aumentar no futuro como resultado da crescente importância de assuntos ambientais. Esta e outras mudanças nos regulamentos no Brasil e nos mercados internacionais podem expor a Devedora a aumento dos custos de conformidade, limitar sua capacidade de buscar certas oportunidades de negócios e fornecer certos produtos e serviços, cada um dos quais poderia afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Os riscos de transição e/ou físicos decorrentes das mudanças climáticas podem afetar adversamente os negócios, condição e resultados das operações da Devedora.

A implementação da plataforma própria de serviços financeiros da Garantidora, a Natura &Co Pay, envolve uma série de riscos.

A plataforma de serviços financeiros da Garantidora, a Natura &Co Pay, é uma nova iniciativa para aprimorar os negócios e entregar serviços customizados para as consultoras e representantes da Devedora. A Natura &Co Pay adquiriu uma plataforma white label cujo aplicativo e integração back-end da interface de programação dependia de terceiros para obtenção de aprovações regulatórias e serviços financeiros. Conforme o modelo evolui do status atual de nova iniciativa de negócios, a Devedora poderá estar sujeita aos riscos inerentes aos processos de desenvolvimento, implementação, expansão e suporte, que poderiam comprometer a entrega dos benefícios e resultados esperados, tais como, mas não limitados a:

- dificuldades na integração de sistemas de tecnologia da informação, comunicações e outros sistemas;
- mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis;
- despesas ou atrasos imprevistos;



- dificuldades no desenvolvimento e implementação efetiva da estrutura ideal;
- descumprimento das regulações setoriais aplicáveis, incluindo a legislação de proteção de dados nos países onde a Natura &Co Pay opera;
- necessidade de investimentos significativos associados à implementação, expansão e atualizações contínuas da plataforma;
- falta de pessoal com a experiência necessária para operar em um segmento de negócios novo e específico;
- dificuldades em estabelecer parcerias para expandir a plataforma para novas marcas e regiões;
- tecnologia e ferramentais insuficientes para apoiar a operação;
- ataques cibernéticos e falhas nos controles de segurança da informação que poderiam resultar no acesso indevido a dados sensíveis e na não conformidade com as regulamentações do Banco Central do Brasil;
- aumento de fraudes em decorrência do aumento do volume de transações financeiras processadas após a obtenção das licenças regulatórias para operar como uma instituição financeira;
- atraso em obter as licenças e autorizações aplicáveis; e
- outros riscos inerentes a novos empreendimentos comerciais.

Os níveis de satisfação e engajamento das consultoras e representantes da Devedora podem ser negativamente afetados caso a plataforma não seja implementada com sucesso. Quaisquer desenvolvimentos nesse sentido poderão afetar negativamente a capacidade da Devedora de atrair e reter suas consultoras e/ou representantes. Se a Devedora não for capaz de estruturar, implementar, expandir e sustentar a iniciativa, seu negócio, condições financeiras e resultados operacionais poderão ser afetados negativamente.

Terceiros fornecedores suprem, entre outras coisas, as matérias primas exigidas para os produtos da Devedora, e a perda desses fornecedores, a incapacidade do fornecedor de fornecer uma matéria prima ou um produto acabado, ou a interrupção na cadeia de fornecimento pode afetar de forma adversa o negócio da Devedora.

A Devedora fabrica e embala a maioria dos produtos da sua marca. As matérias-primas, compostas principalmente por óleos essenciais, produtos químicos, recipientes e componentes de embalagem, são adquiridas de vários fornecedores terceirizados para seus produtos. A perda de vários fornecedores ou uma interrupção ou rompimento de fornecimento poderá ter um impacto adverso relevante na cadeia de fabricação e empacotamento de seus produtos ou de produção de seus catálogos. Esse risco pode ser exacerbado por sua estratégia de compras coordenada globalmente, que alavanca volume. Ações regulatórias, como restrições à importação ou ao uso de determinados produtos, devido a mudanças na estrutura legal aplicável à biodiversidade, ou restrições à exploração de áreas na Amazônia, por exemplo, também podem interromper ou suspender a cadeia de fornecimento da Devedora. Além disso, a Devedora está sujeita a aumentos nos custos de



matérias-primas ou outras mercadorias ou, no pior dos casos, à impossibilidade de obter matérias-primas e embalagens devido a vários fatores sobre os quais não tem controle, como clima, produção agrícola, acesso legítimo ao patrimônio genético e/ou ao conhecimento tradicional associado, condições econômicas e custos de transporte e processamento, entre outros. Cada um deles pode afetar negativamente as margens de lucro da Devedora se ela não conseguir repassar custos mais altos na forma de aumentos de preços ou atingir a eficiência de custos na fabricação e distribuição. Além disso, se os fornecedores não conseguirem usar práticas comerciais éticas e cumprir as leis e os regulamentos aplicáveis, como quaisquer leis sobre trabalho infantil, a reputação da Devedora poderá ser prejudicada devido à publicidade negativa.

A Devedora vivenciou atrasos no recebimento de determinados produtos de terceiros fornecedores como resultado da COVID-19.

Se houver escassez de material ou atraso na entrega dos materiais de embalagem, a capacidade da Devedora de embalar e entregar seus produtos finalizados nos pontos de venda poderá ser afetada negativamente e sua reputação e as vendas sofrerão danos relevantes, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais.

A Devedora não pode garantir que os seus fornecedores não irão se envolver em práticas irregulares.

Considerando a descentralização e a terceirização das cadeias de produção de seus fornecedores, a Devedora não pode garantir que os seus fornecedores não tenham problemas em relação às condições de trabalho, sustentabilidade, terceirização da cadeia de produção e condições inadequadas de segurança, ou que usem essas práticas irregulares para reduzir os custos do produto. Se um número significativo de fornecedores se envolver nessas práticas, a reputação da Devedora poderá ser prejudicada e, conseqüentemente, a percepção de seus consumidores sobre seus produtos poderá ser afetada negativamente, causando, assim, uma redução na receita operacional líquida, nos resultados operacionais e nos preços de mercado de seus valores mobiliários.

A Devedora pode ser responsabilizada pelas obrigações trabalhistas e previdenciárias de fornecedores terceirizados.

A Devedora pode ser solidariamente responsável, em conjunto com terceiros que lhe prestam serviços, se tais terceiros deixarem de cumprir com algumas de suas obrigações. Por exemplo, a legislação trabalhista brasileira prevê que a Devedora poderá ser solidariamente responsáveis em conjunto com tais terceiros caso estes deixem de cumprir com suas obrigações sob as leis trabalhistas e previdenciárias. Isso pode resultar em multas e outras penalidades que podem afetar negativamente de maneira relevante a Devedora. A Devedora também pode ser responsabilizada por lesões corporais ou mortes ocorridas em suas instalações de empregados terceirizados que lhe prestam serviços. Quaisquer destas situações pode afetar negativamente sua reputação de maneira relevante, assim como seu negócio, condição financeira e resultados operacionais.

A dependência de terceiros para a fabricação de produtos pode afetar adversamente os negócios, situação financeira e resultados da Devedora.

Algumas das controladas da Devedora possuem uma dependência maior de terceiros para a fabricação de seus produtos. O encerramento ou o vencimento de acordos com terceiros



contratados ou a impossibilidade de renovar esses acordos ou negociar novos acordos com outros parceiros em condições comparáveis podem prejudicar o desempenho financeiro e comercial destas empresas. Além disso, ao utilizar terceiros para fabricar seus produtos, a Devedora também está sujeita às interrupções nas operações destes fornecedores pelos mesmos riscos apontados acima, incluindo acidentes industriais, eventos ambientais, interrupções na logística ou sistemas de informação (como o sistema ERP), perda ou enfraquecimento dos principais locais de fabricação ou distribuição, questões de controle de qualidade do produto, preocupações com segurança, requisitos de licenciamentos e outras questões regulatórias ou governamentais, bem como desastres naturais, pandemias, disputas fronteiriças, atos de terrorismo e outros fatores externos sobre os quais a Devedora não tem controle. A negligência dos contratados pode comprometer a qualidade e a segurança dos produtos da Devedora, expondo-lhe ao risco de responsabilidade civil de fabricante e danos ambientais causados por esses terceiros. Ainda, a dependência de terceiros nos demanda um maior esforço para controlar custos, eficiência, pontualidade, qualidade e segurança de produtos.

Mudanças nas preferências dos consumidores podem afetar adversamente os negócios, situação financeira e resultados da Devedora.

A Devedora opera em um setor que está sujeito a mudanças rápidas e imprevisíveis na demanda e nas tendências dos consumidores. As mudanças nas preferências do consumidor, incluindo um afastamento das vendas diretas e das compras em lojas físicas para compras on-line, entre outros canais, e uma possível diminuição na demanda, poderão afetar adversamente as operações e perspectivas de crescimento da Devedora.

Nos anos mais recentes, como resultado da pandemia da COVID-19, houve um aumento nas vendas e-commerce em detrimento das vendas físicas. Em 2021, a Devedora experimentou um aumento das vendas pela plataforma e-commerce quando comparado com 2020.

O sucesso da estratégia de gestão de marca da Devedora depende da sua capacidade de prever, avaliar e reagir efetivamente a mudanças nos níveis de gastos dos consumidores e suas preferências em relação a produtos de beleza e de outros segmentos. A competitividade da Devedora depende, em parte, da criação bem-sucedida de novos produtos, bem como das preferências e da satisfação do consumidor, de acordo com as tendências do mercado. As preferências e tendências do consumidor podem mudar devido a uma série de fatores, como mudanças nas tendências demográficas, mudanças nas características e nos ingredientes dos produtos, novas tendências de mercado, clima, publicidade negativa de ações judiciais contra a Devedora ou suas pares ou uma economia fraca em um ou vários mercados em que ela atua. Além disso, os consumidores podem mudar para os produtos dos concorrentes, ou a demanda por produtos em seu segmento como um todo pode diminuir. Se a Devedora não conseguir prever mudanças nas preferências e tendências do consumidor, seus negócios, situação financeira e resultados operacionais poderão ser afetados adversamente.

A Devedora poderá ser considerada responsável por perdas ou danos causados por seus produtos ou serviços a consumidores, o que pode afetar adversamente os seus resultados.

A Devedora poderá ser responsabilizada no âmbito da legislação de proteção do consumidor e demais leis aplicáveis aos mercados em que atua por perdas ou danos causados por seus serviços ou produtos a consumidores. A legislação de proteção ao consumidor, em geral, favorece os



consumidores em detrimento de fornecedores ou varejistas. No Brasil, por exemplo, a legislação de defesa do consumidor é rigorosa e impõe o ônus da prova aos fornecedores. Ademais, no Brasil e em outros mercados nos quais a Devedora atua, a proteção judicial ao consumidor pode ser exercida por meio de ações individuais ou coletivas, sendo que estas últimas podem ser propostas em nome dos consumidores pelas associações de proteção ao consumidor ou autoridades governamentais (no Brasil, por exemplo, tais ações podem ser propostas pela Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON) e pelo Ministério Público, conforme aplicável).

No caso de a Devedora ser considerada responsável em um processo judicial ou administrativo, e ser obrigada a indenizar os consumidores, a Devedora poderá estar sujeita a um efeito adverso relevante no seu negócio, reputação, marca, condições operacional e financeira, fluxo de caixa e rentabilidade.

Além disso, a defesa da Devedora em tais processos judiciais pode levar a custos adicionais com o tempo e à atenção substancial da sua administração e área técnica. Ademais, a publicidade negativa relacionada aos seus produtos e serviços, incluindo defeitos, erros, falhas (incluindo acidentes) e má qualidade, pode afetar negativamente a reputação da Devedora junto aos consumidores atuais e futuros, bem como a sua imagem e marcas, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre as suas condições comercial e financeira.

O código de defesa do consumidor também estabelece a responsabilidade conjunta e solidária por defeitos de quantidade de um produto, e estabelece que as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, bem como as empresas controladas, têm responsabilidade subsidiária por obrigações no âmbito do direito do consumidor, o que mostra que as hipóteses de responsabilidade envolvendo os consumidores são amplas.

O setor da Devedora é altamente competitivo e as ações estratégicas de seus concorrentes podem enfraquecer sua posição competitiva e afetar negativamente sua lucratividade.

A Devedora e outros varejistas competem por capital, clientes, empregados, produtos, serviços e outros aspectos importantes de seus negócios. Na maioria dos segmentos comerciais em que operam, geralmente a Devedora compete com vários grandes varejistas multinacionais e locais, bem como com pequenas empresas locais.

Esses concorrentes, alguns dos quais com maior presença no mercado em determinadas áreas geográficas, formatos de loja e/ou com relação a determinadas categorias de produtos, incluem varejistas tradicionais, empresas de comércio eletrônico, comércio por meio de aplicativos para telefones celulares, ou “comércio por celular”, e de vendas por catálogo, companhias de vendas diretas e outras formas de comércio varejista. As mudanças nos preços e outros termos negociados, as condições contratuais ou as práticas desses concorrentes podem afetar negativamente a Devedora. Dentro da indústria mais ampla de bens de consumo embalados, ou CPG, a Devedora concorre principalmente contra companhias grandes e conhecidas de cosméticos, fragrância e cuidados com a pele que fabricam e vendem amplas linhas de produto por meio de vários tipos de estabelecimentos de varejo e outros canais, incluindo pela internet. Além disso, a Devedora concorre com muitas outras companhias que fabricam e vendem linhas de produto de beleza mais limitadas por meio de estabelecimentos de varejo e outros canais, incluindo a internet. A indústria é altamente competitiva, e alguns dos principais concorrentes da Devedora na indústria de CPG são maiores do que ela e têm maiores recursos. Atividades competitivas por parte deles podem fazer



com que as vendas da Devedora sejam afetadas. A Devedora também tem muitos concorrentes altamente competitivos com marcas próprias e marcas globais nas indústrias de acessórios, roupas, utilidades domésticas e presentes e produtos decorativos, principalmente lojas de departamento, comerciantes em massa, lojas de presente, varejistas especializados e comércio por celular.

Além disso, o aumento da concorrência pode resultar em margens brutas reduzidas, uma queda em posição de capital de giro da Devedora e perda de participação de mercado. Qualquer uma dessas consequências pode afetar negativamente a Devedora. Além disso, os concorrentes da Devedora podem conseguir dedicar mais recursos do que a Devedora para investir no desenvolvimento de negócios. Os concorrentes da Devedora podem ser adquiridos por, receber investimentos de, ou celebrar outras relações comerciais com companhias maiores, bem estabelecidas e financiadas em determinados ramos de atividade. A Devedora pode ser afetada negativamente se não for capaz de ter êxito ao competir com seus concorrentes.

As decisões de compra dos consumidores são afetadas por fatores como reconhecimento da marca, qualidade e desempenho do produto, disponibilidade de crédito, preço e preferências subjetivas. Alguns de seus concorrentes podem fazer investimentos em marketing substancialmente maiores que os da Devedora. Se as estratégias de publicidade, promoção e marketing da Devedora não forem bem-sucedidas e se a Devedora não conseguir oferecer novos produtos para atender às demandas do mercado, ela poderá ser afetada negativamente. Se a Devedora não puder introduzir novos produtos em tempo hábil ou se seus consumidores finais acreditarem que os produtos de seus concorrentes são mais atraentes, as vendas, lucratividade e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente.

Ademais, em decorrência da pandemia da COVID-19, os consumidores estão cada vez mais adotando aplicativos de compras on-line e comércio móvel. Consequentemente, uma parcela maior das despesas totais do consumidor com varejistas pode ocorrer on-line e por meio de aplicativos de comércio móvel. Se a Devedora não conseguir manter ou aumentar sua posição geral no mercado por meio da integração de sua presença física no varejo, sua plataforma de e-commerce e de negócios de venda direta, sua receita líquida e seu desempenho financeiro poderão ser afetados negativamente. Além disso, uma maior concentração de vendas no varejo e no atacado em comércio on-line e móvel pode resultar em uma redução na quantidade de tráfego que a Devedora tem em suas lojas físicas e vendas diretas. As condições no mercado de vendas on-line também podem mudar de forma rápida e significativa em decorrência dos avanços tecnológicos. Novas startups inovadoras e grandes concorrentes que estão fazendo investimentos significativos em comércio eletrônico podem criar plataformas e tecnologias de e-commerce semelhantes ou superiores que prejudicam o comércio eletrônico, os negócios de venda direta e as operações das lojas físicas da Devedora.

A Devedora pode enfrentar desafios no desenvolvimento de sua estratégia omnicanal e na expansão de suas operações para o comércio eletrônico.

A operação coordenada da rede de lojas físicas e plataformas de e-commerce da Devedora entre várias marcas é fundamental para o sucesso de sua estratégia omnicanal. A pandemia da COVID-19 exigiu que a Devedora se baseasse em estratégia omnicanal como meio de recuperar a receita perdida pelo fechamento de lojas. Se a Devedora não conseguir alinhar e integrar as estratégias de seus múltiplos canais de vendas, ou se seus respectivos canais de vendas competirem entre si,



talvez a Devedora não possa aproveitar totalmente as vantagens oferecidas por uma estratégia omnicanal, de modelo duplo e multiformato, o que pode afetá-la adversamente.

Além disso, os consumidores estão cada vez mais adotando aplicativos de compras on-line e comércio móvel, especialmente como resultado da pandemia da COVID-19. A Devedora espera que uma parcela maior das despesas totais do consumidor com varejistas e atacadistas ocorra on-line e por meio de aplicativos de comércio móvel. Se a Devedora não conseguir manter ou aumentar sua posição geral no mercado por meio da integração de sua presença física no varejo e da plataforma e-commerce entre suas marcas, incluindo seus esforços para substituir seu faturamento das lojas temporariamente fechadas por faturamento on-line, sua receita líquida e seu desempenho financeiro poderão ser afetados negativamente. Além disso, uma maior concentração de vendas no varejo e no atacado dentro das vendas de comércio on-line e móvel pode resultar em uma redução na quantidade de tráfego que a Devedora tem em suas lojas físicas, após a reabertura dessas lojas.

As condições no mercado de vendas on-line também podem mudar de forma rápida e significativa em decorrência dos avanços tecnológicos. Novas startups que inovam e grandes concorrentes que estão fazendo investimentos significativos em comércio eletrônico podem criar plataformas e tecnologias de e-commerce semelhantes ou superiores que prejudicariam o comércio eletrônico da Devedora e as operações de suas lojas físicas.

Historicamente, as marcas da Devedora usaram o e-commerce em diferentes graus e podem continuar a ter estratégias diferentes para suas plataformas de e-commerce. À medida que a Devedora continua expandindo suas operações de e-commerce entre suas marcas, a Devedora continuará enfrentando riscos associados aos negócios on-line. Além disso, considerando a pandemia da COVID-19, a Devedora continuará adotando estratégias de e-commerce que suas marcas não haviam utilizado antes e expandirá para o e-commerce em países e jurisdições nos quais tem menos experiência e nos quais suas marcas podem ser menos conhecidas pelos clientes. A Devedora pode não conseguir atrair um número suficiente de clientes e outros participantes, não conseguir prever condições competitivas ou enfrentar dificuldades na operação eficaz de todos os seus canais e formatos de negócios. Além disso, a Devedora pode ser alvo de usos ilegais e fraudulentos de suas plataformas de e-commerce. Consequentemente, quaisquer esforços para expandir suas operações de e-commerce podem não ser bem-sucedidos, o que poderia limitar a capacidade de aumentar a renda, receita líquida e lucratividade da Devedora, afetando adversamente seus resultados operacionais.

O segmento de cosméticos, fragrâncias e produtos de higiene pessoal é suscetível a desacelerações periódicas em decorrência de reduções no poder de compra do consumidor, desacelerações econômicas e ciclos econômicos desfavoráveis.

Historicamente, o segmento de cosméticos, fragrâncias e produtos de higiene pessoal tem sido suscetível a períodos de desaceleração econômica geral que levaram a uma queda nos gastos dos consumidores. As condições econômicas adversas podem reduzir bastante a capacidade de gasto dos consumidores e sua renda disponível, o que poderia afetar negativamente as vendas, resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

O sucesso das operações na maioria dos segmentos comerciais nos quais a Devedora opera depende de vários fatores relacionados às despesas e receitas dos consumidores, incluindo condições gerais comerciais, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor,



tributação, confiança do consumidor em futuras condições econômicas e níveis salariais e de emprego.

Os resultados operacionais e situação financeira da Devedora foram e continuarão sendo afetados pela taxa de crescimento do Produto Interno Bruto (“**PIB**”) dos países em que a Devedora opera. A Devedora não pode garantir que o PIB dos países em que ela opera aumente ou permaneça estável. Os desenvolvimentos nas condições macroeconômicas dos países em que a Devedora, incluindo o Brasil, que vem passando por uma desaceleração econômica desde 2012, podem afetar as taxas de crescimento desses países e, conseqüentemente, a da Devedora. Qualquer redução ou desaceleração desse crescimento pode afetar adversamente as vendas e resultados operacionais da Devedora.

A dependência da Devedora em empresas de cartão de crédito para vendas e financiamento ao consumidor é uma tendência crescente.

O negócio da Devedora depende relativamente de cartões de crédito, pois é um dos métodos de pagamento preferidos dos clientes da Devedora. Para realizar as vendas com cartão de crédito, a Devedora depende das políticas das empresas de cartão de crédito e é afetada pelas taxas cobradas por elas. Qualquer alteração nas políticas dos emissores de cartões de crédito, incluindo, por exemplo, a taxa de administração cobrada dos comerciantes, poderá afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora está envolvida, e poderá se envolver no futuro, em processos legais que, se julgados ou solucionados de forma adversa, podem afetar negativamente seus resultados financeiros.

A Devedora poderá, no futuro, se tornar parte em processo, incluindo, por exemplo, novos pareceres referentes a impostos, ações alegando violação das leis de segurança federais, ou ações relacionadas a questões empregatícias, relacionadas aos seus produtos ou a publicidade. Atualmente, a Devedora é parte em diversos processos civis, administrativos, ambientais, trabalhistas, tributários e de arbitragem. Essas ações envolvem valores consideráveis e podem resultar em outras medidas punitivas. Diversas disputas individuais, são responsáveis por uma porção significativa do total de ações contra a Devedora.

A Devedora não pode garantir que esses processos terão resultados favoráveis para si, ou que os provisionamentos feitos serão suficientes para pagar as quantias devidas. Qualquer processo que requeira que a Devedora faça pagamentos substanciais, afetando sua reputação, ou que de qualquer forma interfira com suas operações de negócios, pode ter um efeito material adverso nos seus negócios, condições financeiras e resultados operacionais. No caso de decisões desfavoráveis a respeito da Devedora, em ações envolvendo quantidades substanciais, ou se as perdas efetivas forem significativamente maiores que os provisionamentos registrados nas demonstrações financeiras da Devedora, as condições financeiras e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados. Além disso, a administração da Devedora pode ser forçada a dedicar seu tempo e atenção para defesa dessas causas, o que pode prevenir que a mesma se concentre na parte fundamental dos seus negócios. Dependendo do resultado, determinadas ações podem resultar em restrições às operações da Devedora e afetar adversamente seus negócios, condições financeiras e resultados operacionais.



Adicionalmente, a Devedora pode não possuir fundos suficientes para depósitos judiciais ou para providenciar garantias em processos judiciais ou administrativos, que requeiram quantidades substanciais. Ainda que não faça esses depósitos judiciais ou providencie garantias, a Devedora será responsável por pagar quaisquer valores devidos, de acordo com quaisquer resultados negativos em processos legais e isso pode ter um efeito adverso nos seus negócios, condições financeiras e resultados operacionais. A Devedora não pode assegurar que se não fizer esses pagamentos, seus ativos, incluindo seus ativos financeiros, não serão implicados ou que, será capaz de obter certificados tributários, tudo isso pode causar um efeito material adverso nos seus negócios, condições financeiras e resultados operacionais.

Mudanças em leis e regulações existentes e/ou a imposição de novas leis, restrições, e/ou outras barreiras de entrada, podem causar custos adicionais para cumprir com as regras mais restritas e/ou podem limitar a habilidade da Devedora de expandir, o que pode diminuir o ritmo dos seus esforços de desenvolvimento de produtos e limitar seu crescimento e desenvolvimento e ter um impacto adverso na sua condição financeira.

A Devedora está sujeita a cumprir com diversas leis e regulações relacionadas a produtos cosméticos e proteção geral do consumidor e segurança dos produtos nas jurisdições em que vende seus produtos. Essas regras dispõem, sobretudo, sobre a composição, teste, rótulo e embalagem dos seus produtos. Falha em cumprir com essas regras pode resultar na imposição de condições ou na suspensão das suas vendas ou a suspensão dos seus produtos, penalidades ou ações significativas e, em algumas jurisdições, responsabilidade criminal. No caso de os países em que a Devedora vende seus produtos aumentarem a rigidez dessas leis e regulações, os custos de produção e distribuição da Devedora podem aumentar, e a Devedora pode não ter a capacidade de passar o custo adicional aos seus consumidores. No caso de quaisquer dessas mudanças em leis ou regulações requererem que a Devedora obtenha uma licença ou autorização para as suas operações, a Devedora pode não ser capaz de obter ou, se obtiver, de manter essas licenças ou autorizações, o que pode resultar em uma suspensão temporária ou permanente de algumas de suas atividades, o que pode interromper suas operações e afetar adversamente seus negócios. Além disso, no caso de qualquer jurisdição em que a Devedora opera impor quaisquer leis, regulações, restrições e/ou outras barreiras de entrada, a habilidade da Devedora de expandir pode ser limitada e seu crescimento e desenvolvimento pode ser adversamente afetado.

Mudanças na situação jurídica das consultoras e consultoras de vendas líderes de negócios podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As consultoras e as consultoras de vendas líderes de negócios que trabalham com a Devedora não são seus empregados. No entanto, os governos nos países em que a Devedora atua podem promulgar leis ou regulamentos, ou interpretar leis ou regulamentos existentes, a fim de caracterizar as consultoras e as consultoras de vendas líderes de negócios como empregados ou, de outro modo, obrigar a Devedora a fazer contribuições à previdência social, ou outras contribuições relacionadas à relação de emprego, em nome deles. Quaisquer alterações na lei ou decisões judiciais desfavoráveis que considerem a existência de vínculo empregatício ou resultem em obrigação da Devedora de fazer contribuições à previdência social ou outros encargos trabalhistas para suas consultoras e consultoras de vendas líderes de negócios resultariam em custos adicionais substanciais que poderiam resultar na necessidade de reestruturação dos negócios da Devedora e afetar adversamente a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.



As restrições à disponibilidade de crédito para consumidores podem afetar adversamente os volumes de vendas de algumas das subsidiárias da Devedora.

As vendas parceladas representam uma parte dos resultados das operações dos varejistas em vários países onde a Devedora atua. O aumento da taxa de desemprego, combinado com altas taxas de juros para consumidores, pode resultar em um aumento nas restrições à disponibilidade de crédito para os consumidores em geral. Os volumes de vendas da Devedora e, conseqüentemente, os resultados operacionais de algumas de suas subsidiárias podem ser afetados negativamente se a disponibilidade de crédito para os consumidores diminuir ou se forem introduzidas políticas governamentais que restringem ainda mais a concessão de crédito aos consumidores.

Os governos podem introduzir periodicamente regulamentações destinadas a controlar a disponibilidade de crédito, a fim de reduzir ou aumentar o consumo e, conseqüentemente, controlar a taxa de inflação. A Devedora não pode garantir que, no futuro, os governos nos países em que ela atua não adotarão novos regulamentos que reduzam o acesso de seus clientes ao crédito de instituições financeiras.

Além de fornecer vendas parceladas, a Devedora também pode conceder outras formas de crédito aos clientes. Qualquer forma de empréstimo implica o risco de os clientes da Devedora não reembolsarem o crédito que ela os concede. Um aumento na taxa de desemprego ou nas taxas de juros ou qualquer desaceleração econômica prolongada como resultado da pandemia da COVID-19 poderá reduzir ainda mais a probabilidade de amortização por parte dos clientes da Devedora, o que pode exigir que ela sofra perdas e aumente as taxas que cobra de determinados produtos. Qualquer aumento nas taxas de juros que a Devedora implementar poderá diminuir a probabilidade de os clientes poderem se endividar para comprar seus produtos.

As reduções na disponibilidade de crédito e as políticas de crédito mais rigorosas pela Devedora e pelas empresas de cartão de crédito (bem como um aumento das taxas de juros) podem afetar negativamente as vendas de algumas das subsidiárias da Devedora. As condições econômicas desfavoráveis globais que afetam a economia dos países em que a Devedora atua, como a pandemia da COVID-19, podem reduzir bastante a renda disponível e os gastos do consumidor, principalmente nas classes de baixa renda, que têm relativamente menos acesso ao crédito do que as classes de alta renda, condições de refinanciamento de dívida mais limitadas e são mais suscetíveis a aumentos na taxa de desemprego. Essas condições podem causar um impacto adverso relevante nas vendas, negócios e resultados operacionais da Devedora.

Mudanças nas normas contábeis podem impactar os lucros reportados.

Os órgãos responsáveis por estabelecer as normas contábeis e outros órgãos regulatórios alteram periodicamente as normas contábeis e de relatórios financeiros que regem a preparação das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora. Essas mudanças podem afetar adversamente a forma como a Devedora registra e relata sua condição financeira e resultados operacionais. Em alguns casos, a Devedora pode vir a ser obrigada a aplicar uma norma nova ou revisada retroativamente, resultando na reformulação das demonstrações financeiras de períodos anteriores.

Políticas e regulamentos governamentais futuros podem afetar adversamente as operações



e lucratividade da Devedora.

Os fluxos comerciais são materialmente afetados por políticas e regulamentos dos governos federal, estadual e municipal, do Brasil e do exterior. Políticas governamentais que afetam a atividade econômica, como tarifas, impostos, subsídios e restrições à importação e exportação de bens e mercadorias agrícolas, que representam uma parcela significativa da carga que a Devedora transporta, podem vir a influenciar na lucratividade da indústria, assim como o volume e o tipo de importações e exportações. As políticas governamentais brasileiras e estrangeiras futuras podem afetar adversamente a oferta, a demanda e os preços dos serviços de logística da Devedora, bem como restringir a capacidade da Devedora de operar em mercados atuais e futuros, potencialmente afetando, dessa forma, o seu desempenho financeiro, operações e lucratividade.

Os negócios da Devedora podem ser afetados de forma adversa relevante por desenvolvimentos econômicos, políticos ou sociais desfavoráveis e outros riscos nos países em que a Devedora opera.

A Devedora pode ser afetada de forma adversa e relevante por desenvolvimentos econômicos desfavoráveis em quaisquer dos países em que possui redes de distribuição, companhias de publicidade ou unidades de produção. Particularmente, os negócios da Devedora dependem de condições econômicas gerais nos seus mercados mais importantes, incluindo Brasil. Uma deterioração significativa das condições econômicas em quaisquer de seus mercados relevantes, incluindo baixas econômicas ou recessões, pressão inflacionária e/ou interrupções no mercado de crédito e no mercado de capitais, pode levar à queda do nível de confiança do consumidor e de gastos dos consumidores em geral, reduzindo, assim, demanda pelos seus produtos. Condições econômicas desfavoráveis podem, também, impactar negativamente seus clientes, fornecedores e contrapartes financeiras, os quais podem ser alvos de problemas de fluxo de caixa, impedimentos de crédito ou outros problemas financeiros. Além disso, a volatilidade no mercado de crédito e no mercado de capitais causada por desenvolvimentos econômicos desfavoráveis e incertezas podem resultar na redução da disponibilidade ou no aumento do custo de financiamento. Os negócios da Devedora também podem ser afetados por outros desenvolvimentos econômicos, como flutuações nas taxas de câmbio, imposição de restrições à importação, ao investimento ou cambiais, incluindo tarifas e quotas para importação, ou qualquer restrição ao repatriamento de ganhos de capital. Quaisquer desses desenvolvimentos pode ter um efeito material adverso nos negócios e resultados financeiros da Devedora.

As operações da Devedora também estão sujeitas a vários riscos e incertezas relacionados às suas operações globais, incluindo desenvolvimentos políticos, sociais ou outros adversos. Distúrbios ou incertezas políticas e/ou sociais, possíveis problemas de saúde, desastres naturais, surtos de doenças ou pandemias, como o COVID-19, violências politicamente motivadas e ameaças e/ou atos de terrorismo também podem ocorrer em países onde a Devedora tem operações. Qualquer uma dessas hipóteses pode ter um efeito adverso relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Muitos dos riscos acima são aumentados ou ocorrem com mais frequência em mercados emergentes. Uma parte substancial das operações da Devedora é realizada em mercados emergentes, como na América Latina. Em geral, os mercados emergentes também estão expostos a riscos relativamente mais altos de restrições de liquidez, inflação, desvalorização, volatilidade de



preços, conversão cambial, corrupção, crime e falta de aplicação da lei, expropriação de ativos e inadimplência soberana, além de riscos e incertezas legais e regulamentares adicionais. Desenvolvimentos em mercados emergentes podem afetar a capacidade da Devedora em importar ou exportar produtos e repatriar fundos, bem como impactar os níveis de demanda do consumidor e, portanto, os níveis de venda ou lucratividade da Devedora. Qualquer um desses fatores pode nos afetar de maneira desproporcional ou diferentes de concorrentes da Devedora, dependendo da exposição específica da Devedora a qualquer mercado emergente, o que pode ter um efeito adverso relevante em negócios e resultados operacionais da Devedora.

A capacidade da Devedora de conduzir negócios em mercados nos quais atua pode ser afetada por riscos políticos, legais, fiscais e regulatórios.

Uma deterioração significativa nas condições econômicas em qualquer um dos mercados importantes em que a Devedora atua, incluindo desacelerações ou recessões, pressões inflacionárias e/ou rupturas nos mercados de crédito e de capitais, podem levar a diminuir a confiança do consumidor e os gastos do consumidor de forma mais geral, reduzindo assim a demanda por produtos da Devedora. Além disso, operações globais da Devedora estão sujeitas a desenvolvimentos políticos, sociais ou outros adversos, como política ou agitação social, possíveis problemas de saúde, desastres naturais, surtos de doenças ou pandemias, como o COVID-19, politicamente violência motivada e ameaças e/ou atos terroristas que também podem ocorrer em países onde a Devedora tem operações.

A capacidade da Devedora de aumentar o seu crescimento e de melhorar operações nos seus mercados existentes está exposta a vários riscos, incluindo:

- a possibilidade de que um governo possa banir, suspender ou restringir severamente seu negócio, incluindo seu método principal de venda direta;
- a possibilidade de que tumultos civis locais, instabilidade econômica ou política, atrasos burocráticos, mudanças em condições macroeconômicas, mudanças em relações diplomáticas ou comerciais (incluindo quaisquer sanções, restrições e outras respostas como aquelas relativas à guerra entre Rússia e à Ucrânia), ou limitações em negociações comerciais e contas a pagar, controles de preço, ou imposição de restrições econômicas e de importação ou outras incertezas podem interromper suas operações em um mercado internacional;
- a falta de sistemas legais bem estabelecidos ou confiáveis em determinadas áreas onde a Devedora atua;
- a adoção de nova legislação fiscal nos Estados Unidos ou em outros países ou exposição a passivos fiscais adicionais, incluindo exposição a lançamentos de impostos sem aviso prévio ou a oportunidade de revisar a base de tais lançamentos em determinadas jurisdições;
- a possibilidade de uma autoridade governamental poder impor ônus legal, fiscal ou outros a consultoras da Devedora, como vendedores diretos, ou a algumas das subsidiárias da Devedora, devido, por exemplo, à estrutura das suas operações em vários mercados, ou impostos adicionais sobre seus produtos, incluindo no Brasil ou em outros países onde a Devedora atua;



- rivalidade eleitoral e tensões nas eleições presidenciais de 2022 no Brasil, uma vez que, historicamente, investimentos estrangeiros reduziram em anos de eleições presidenciais no Brasil e a incerteza política gerou maior instabilidade e volatilidade no mercado brasileiro;
- a possibilidade de uma autoridade governamental poder contestar a situação jurídica de consultoras da Devedora como revendedores autônomos ou impor tributos trabalhistas ou sociais a elas; e
- aqueles associados a regulamentos de privacidade de dados e de transferência internacional de dados pessoais.

A Devedora também está sujeita à adoção, interpretação e aplicação por agências governamentais no exterior e nos Estados Unidos (incluindo em nível federal, estadual e local) de outras leis, normas regulamentos ou políticas, incluindo qualquer alteração a elas, como restrições sobre comércio, concorrência, fabricação, exigências para licença e alvará, exigências para licença de importação e exportação, leis de privacidade e proteção de dados, leis de defesa da concorrência, leis anticorrupção, leis ambientais, administração de registros e informações, tarifas e tributos, leis relativas ao abastecimento de “minerais de conflito”, exigências de reforma de sistema de saúde como aquelas requeridas pelo *Patient Protection and Affordable Healthcare Act*, e regulamentos de brochuras, reivindicações ou ingredientes de produto da Devedora, ou litígio relativo a qualquer um dos aspectos acima. Políticas governamentais que afetam a atividade econômica, tais como tarifas, tributos, subsídios e restrições à importação e exportação de bens e mercadorias agrícolas, que representam uma parte substancial da carga que são transportados pela Devedora, podem influenciar a lucratividade da indústria, assim como o volume e o tipo de importações e exportações. Quaisquer alterações ao disposto acima podem exigir que a Devedora ajuste suas operações e sistemas em determinados mercados onde faz negócio.

Por exemplo, de tempos em tempos, governos locais e outros questionam a situação jurídica das consultoras da Devedora ou impõem ônus inconsistentes com sua situação de revendedores autônomos, frequentemente em relação à possível cobertura de acordo com leis de previdência social que exigiriam que a Devedora (e, na maioria das vezes, suas consultoras) fizessem contribuições regulares a fundos de previdência social do governo.

Se a Devedora não conseguir tratar dessas questões de forma satisfatória, ou aderir ou implementar com sucesso processos em resposta a mudanças em exigências regulatórias, seu negócio, custos e/ou reputação podem ser afetados de forma adversa. A Devedora não pode garantir com certeza o resultado ou o impacto que alterações regulatórias e legislativas iminentes ou futuras podem causar no seu negócio no futuro.

O negócio da Devedora está sujeito a diversas leis e regulamentos em várias jurisdições que regem privacidade de dados e segurança.

A Devedora coleta, utiliza e armazena dados de seus empregados, consultoras ou representantes, clientes e outros terceiros no curso normal do negócio. A Devedora é obrigada a cumprir com leis e regulamentos de privacidade de dados e segurança cada vez mais complexos e alterados com frequência, que regem a coleta, armazenamento, uso, transmissão e, em geral, tratamento de informações pessoais e outros dados, incluindo com relação à transferência entre fronteiras de dados pessoais entre países. Em maio de 2018 a UE adotou regulamentos robustos de privacidade



de dados de acordo com o Regulamento Geral de Proteção de Dados, ou GDPR. Alterações adicionais provavelmente serão introduzidas por meio de um Regulamento sobre Privacidade e Comunicação Eletrônica, ou Regulamento de Privacidade Eletrônica, revisado. O GDPR em especial tem um amplo efeito extraterritorial e impõe um regime robusto de cumprimento de proteção de dados com penalidades significativas para descumprimento. Outros países nos quais a Devedora opera estão desenvolvendo regulamentos comparáveis. O Brasil aprovou a Lei Federal nº 13.709/2018, conhecida como a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, ou LGPD, que equivale de forma abrangente ao GDPR, e entrou em vigor em setembro de 2020, exceto pela aplicação das sanções administrativas, que entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, conforme estabelecido pela Lei Federal brasileira nº 14.010/2020.

Em geral, o GDPR e o Regulamento de Privacidade Eletrônica, e outras leis de privacidade locais, podem exigir adaptação das tecnologias ou práticas da Devedora para satisfazer exigências e padrões de privacidade local. A Devedora pode também enfrentar auditorias ou investigações por uma ou mais agências governamentais nacionais ou estrangeiras relativas à sua conformidade com esses regulamentos, incluindo a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ou ANPD) brasileira, após ser constituída formalmente como uma agência independente.

A LGPD será aplicada a toda e qualquer operação relativa a qualquer forma de tratamento de dados pessoais, com raras exceções, sendo que todos são estabelecidos por lei, e se estendem a pessoas físicas e a pessoas jurídicas públicas e privadas, independentemente do país onde estão baseadas ou onde os dados são hospedados. A LGPD pode ser aplicável sempre que (i) o tratamento de dados ocorre no Brasil; (ii) a atividade de tratamento de dados pretende oferecer ou fornecer bens ou serviços para ou tratar dados de pessoas físicas localizadas no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados.

Um resultado adverso de acordo com tal investigação ou auditoria pode resultar na emissão de ordens de interrupção de processamento, sujeito às penalidades estabelecidas no LGPD. Se a Devedora não estiver em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias podem estar sujeitas às sanções, de uma forma isolada ou cumulativa, de advertência, com indicação do prazo para adoção de medidas corretivas, obrigação de divulgar o incidente de segurança, a suspensão do tratamento de dados ao qual a violação se refere por um período máximo de seis meses, prorrogável pelo mesmo período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador, suspensão do exercício da atividade de tratamento de dados pessoais ao qual a violação se refere por um período máximo de seis meses, prorrogável pelo mesmo período, em caso de recorrência, bloqueio temporário e/ou exclusão de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas ao tratamento de dados, e multa de até 2% do faturamento da companhia, grupo ou negócio no Brasil no ano anterior, excluindo impostos, até o valor global de R\$ 50,0 milhões por violação. Além disso, a Devedora poderá ser responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por si e pelas suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Essa ou outras circunstâncias relacionadas à coleta, uso e transferência de dados pessoais podem causar uma perda de reputação no mercado ou afetar de forma diversa o negócio da Devedora.

Incidentes de segurança podem resultar em apropriação indevida das informações da Devedora e/ou das informações dos seus clientes ou afetar seus servidores ou operações, o que pode afetar



a Devedora de forma relevante e adversa. No caso de um incidente de segurança nos sistemas da Devedora que resulte em vazamento, apropriação indevida, perda ou acesso não autorizado de dados pessoais, exclusão ou modificação de informações sobre seus clientes, bloqueio de serviço ou outra interrupção de operações comerciais, a Devedora pode estar sujeita (i) às penalidades da LGPD mencionadas acima, (ii) a dano à sua reputação e fazer com que ela perca clientes existentes ou em potencial e parcerias estratégicas, e (iii) a efeitos adversos no seu negócio, impactando seus resultados operacionais e financeiros. Qualquer perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou outras informações comerciais sensíveis, ou a interrupção das suas operações, podem afetar de forma adversa seus resultados financeiros e sua reputação.

A Devedora pode estar exposta a ataques cibernéticos, software malicioso, falhas, propositura de ações, incluindo ações civis públicas, e decisões desfavoráveis poderão ensejar danos materiais, reputacionais e mídia negativa e outros problemas que podem inesperadamente interferir nas suas operações e podem resultar em interrupções, atrasos, perda de dados ou incapacidade de operar, e falhas nos controles de segurança de rede. Qualquer interrupção em seus sistemas, bem como qualquer dos eventos mencionados acima, pode ter um efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora ou gerar prejuízos financeiros a ela.

O escopo dos regulamentos de privacidade de dados e segurança continua a evoluir, e a Devedora acredita que a adoção de regulamentos cada vez mais restritivos nessa área pode ser provável nas jurisdições em que ela atua. O cumprimento de restrições de privacidade de dados e segurança pode aumentar o custo das operações da Devedora, e a falha em cumprir essas restrições pode submetê-la a sanções civis e criminais, bem como a outras penalidades.

As revisões, consultas, investigações e ações governamentais podem prejudicar o negócio ou reputação da Devedora. Além disso, a Devedora pode periodicamente conduzir outras investigações e revisões, cujas consequências podem impactar negativamente seu negócio ou reputação.

Como a Devedora atua em vários locais no mundo, suas operações em determinados países estão sujeitas a escrutínio governamental significativo, e a Devedora pode ser prejudicada pelos resultados de tal escrutínio. O ambiente regulatório relativo a venda direta em mercados emergentes e em desenvolvimento onde a Devedora faz negócio está evoluindo, e funcionários do governo em tais locais frequentemente exercem um amplo poder discricionário ao decidir como interpretar ou aplicar regulamentos relevantes. A Devedora pode periodicamente receber consultas formais e informais de várias autoridades regulatórias governamentais sobre o seu negócio e conformidade com leis e regulamentos locais. Além disso, a Devedora pode periodicamente conduzir investigações e revisões. As consequências de tais revisões, consultas, investigações e ações governamentais ou de tais investigações e revisões podem impactar de forma adversa o negócio, perspectivas, reputação, situação financeira, liquidez, resultados operacionais ou fluxos de caixa da Devedora.

Além disso, qualquer determinação de que as operações ou atividades da Devedora, ou, quando a lei local obrigar, as atividades dos representantes, incluindo as licenças ou alvarás, importação ou exportação, ou teste ou aprovações de produto, não estão, ou não estavam em conformidade com leis ou regulamentos existentes pode resultar na imposição de multas substanciais, penalidades civis e criminais, interrupções de negócio, perda de fornecedor ou outro relacionamento com



terceiros, rescisão de licenças e alvarás necessários, modificação de práticas comerciais e programas de conformidade, recursos em equidade, incluindo restituição, tutela antecipada e outras sanções que podemos adotar contra o pessoal da Devedora ou que podem ser adotadas contra a Devedora ou contra o seu pessoal. Outros processos legais ou regulatórios, bem como investigações governamentais, que frequentemente envolvem questões legais complexas e estão sujeitos a incertezas, também podem ocorrer como consequência. Ainda, outros países nos quais a Devedora faz negócio podem iniciar suas próprias investigações e impor sanções semelhantes. Esses processos ou investigações podem ser custosos e onerosos para a administração da Devedora, e podem impactar de forma adversa o negócio, perspectivas, reputação, situação financeira, liquidez, resultados operacionais ou fluxos de caixa da Devedora. Mesmo que uma consulta ou investigação não resulte em quaisquer determinações adversas, ela tem o potencial de criar publicidade negativa e resultar em litígio ou ação de terceiros.

A Devedora e subsidiárias estão sujeitas a leis tributárias de várias jurisdições, e a interpretação dessas leis está sujeita a contestação pelas autoridades governamentais competentes.

A Devedora e subsidiárias estão sujeitas a leis e regulamentos tributários no Brasil, nos Estados Unidos e em várias outras jurisdições nas quais operam. Essas leis e regulamentos são inerentemente complexos e a Devedora e subsidiárias serão obrigadas a fazer julgamentos e interpretações sobre a aplicação dessas leis e regulamentos a Devedora e subsidiárias e suas operações e negócios. A interpretação e aplicação dessas leis e regulamentos podem ser contestadas pelas autoridades governamentais competentes, o que pode resultar em processos, ações ou sanções administrativas ou judiciais, que podem ser relevantes.

Alterações nos impostos e em outras autuações podem afetar adversamente a Devedora.

As autoridades legisladoras e fiscais nas jurisdições tributárias nas quais a Devedora e subsidiárias operam regularmente promovem reformas nos regimes tributários e em outros regimes de incidências de impostos aos quais a Devedora, suas consultoras e seus clientes estão sujeitos. Essas reformas incluem mudanças nas alíquotas de imposto e, eventualmente, edição de impostos temporários, cujos rendimentos podem ser alocados especificamente para propósitos governamentais designados. Além disso, a interpretação das leis tributárias pelos tribunais e autoridades tributárias está em constante evolução. Os efeitos dessas mudanças e de quaisquer outras alterações que resultarem da promulgação de reformas tributárias adicionais ou alterações na maneira como as leis tributárias atuais são aplicadas não podem ser quantificados, e não há garantias de que essas reformas ou mudanças não terão um efeito adverso nos negócios da Devedora, direta ou indiretamente (por exemplo, afetando os negócios de suas consultoras).

Por exemplo, os governos latino-americanos geralmente aumentam os impostos ou alteram a legislação tributária em resposta a crises macroeconômicas ou a outros desenvolvimentos que afetam suas respectivas jurisdições.

O Congresso Nacional e o governo brasileiro vêm discutindo modelos alternativos de reformas tributárias, os quais visam principalmente a simplificação e consolidação dos impostos incidentes sobre a venda de bens e sobre serviços. O Congresso Nacional também vem discutindo propostas para a modificação do Imposto de Renda para Pessoas Jurídicas. Estas potenciais reformas tributárias e outras potenciais mudanças na legislação tributária brasileira podem resultar no



aumento da carga tributária e podem impactar direta ou indiretamente o negócio da Devedora. Estas e outras potenciais mudanças futuras nas legislações de política tributária nos países em que a Devedora opera podem afetar adversamente os seus resultados financeiros e operacionais.

As alterações nas leis e nos regulamentos ambientais podem afetar negativamente os negócios da Devedora, incluindo sua capacidade de desenvolver novos produtos.

As operações da Devedora estão sujeitas a rigorosas leis ambientais nos níveis nacional, subnacional e municipal, incluindo regulamentos relacionados ao consumo de água, resíduos sólidos, proteção da biodiversidade e emissões de gases, entre outros. Além disso, são exigidas permissões e licenças para a realização de algumas das atividades da Devedora. Se a Devedora não cumprir essas leis e regulamentos ou obtiver as permissões e licenças necessárias, poderá estar sujeita a multas e outras sanções, incluindo o cancelamento de suas permissões e licenças. A Devedora e seus conselheiros e diretores executivos podem estar sujeitos a sanções criminais. Certas licenças e permissões ambientais necessárias para a realização de algumas de suas atividades estão em processo de obtenção ou renovação, e a Devedora não pode garantir que será capaz de obter ou renovar essas licenças. A Devedora pode ter que incorrer em despesas relacionadas a medidas ambientais corretivas ou suspender algumas de suas operações até que medidas corretivas sejam tomadas. As agências governamentais ou outras autoridades também podem promulgar novas regras e regulamentos mais restritivos ou interpretar leis e regulamentos existentes de maneira mais restritiva, o que pode resultar em despesas adicionais relacionadas ao cumprimento das leis e regulamentos ambientais, que, por sua vez, podem afetar negativamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Em particular, as regras e os regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivos em áreas relacionadas às atividades da Devedora, inclusive em relação às mudanças climáticas (padrões de emissão de gases de efeito estufa), resíduos sólidos (metas de devolução de embalagens a nós e sua reciclagem após o uso pelos consumidores) e recursos hídricos (pagamentos pelo uso da água efetuado por companhias), entre outras questões.

A estratégia de inovação da Devedora é baseada principalmente no uso da biodiversidade da região Pan-Amazônica. Esse elemento crítico da sua estratégia pode ser prejudicado se novas leis ou regulamentos, ou interpretações diferentes das leis existentes, restringirem ainda mais o uso dos recursos naturais do Brasil ou o conhecimento tradicional associado, potencialmente aumentando os custos de pesquisa e desenvolvimento da Devedora. As regras de proteção à biodiversidade estabelecidas na Convenção sobre Diversidade Biológica das Nações Unidas (ratificada em agosto de 2020 no Brasil), no Protocolo de Nagoya sobre Acesso a Recursos Genéticos e a Repartição Justa e Equitativa dos Benefícios Advindos de sua Utilização e nas leis aplicáveis representam custos e desafios adicionais para as iniciativas de pesquisa e desenvolvimento da Devedora. No futuro, essas regras poderão se tornar mais rígidas, aumentando os custos de inovação e lançamento de produtos da Devedora. Essas mudanças podem afetar negativamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, bem como sua imagem como uma companhia que cria, entre outros, produtos desenvolvidos a partir dos recursos naturais encontrados nos vastos ecossistemas do Brasil.

A incerteza quanto à decisão do Reino Unido de sair da UE pode afetar de forma adversa o negócio da Devedora.



Em 23 de junho de 2016 o Reino Unido realizou um referendo no qual votantes aprovaram uma saída da UE, comumente denominada “Brexit”. Como resultado do referendo, o parlamento do Reino Unido votou, em março de 2017, a aplicação do Artigo 50 do Tratado da União Europeia, começando o processo de retirada oficial do Reino Unido da UE e iniciando negociações com a UE em junho de 2017. Em janeiro de 2020, a *House of Commons* (a câmara baixa do parlamento do Reino Unido) aprovou os termos de um acordo com a UE para determinar os termos futuros do relacionamento das partes, incluindo os termos de comércio entre o Reino Unido e a UE e outras nações, após a saída do Reino Unido da UE em 31 de janeiro de 2020.

Um período de transição, até 31 de dezembro de 2020, foi estabelecido após o Reino Unido deixar a União Europeia em 31 de janeiro de 2020, durante o qual o Reino Unido continuou sujeito às normas da UE e permaneceu membro do mercado comum.

O Acordo de Comércio e Cooperação UE-Reino Unido, ou “TCA”, foi celebrado em 30 de dezembro de 2020 entre a UE, a Comunidade Europeia da Energia Atômica e o Reino Unido. Ele tem sido aplicado provisoriamente desde 1º de janeiro de 2021, quando o período de transição foi encerrado. Este acordo de comércio, que prevê que não haverá tarifas ou quotas na movimentação de bens entre o Reino Unido e a UE, representa a saída do Reino Unido da união aduaneira e do mercado único da UE. Ainda há incertezas em torno de preocupações políticas e econômicas, visto que os reais efeitos do TCA e de futuros acordos de comércio fora da UE começam a se desdobrar, cujos desenvolvimentos a Devedora continua monitorando.

A incerteza contínua em torno dos termos do relacionamento do Reino Unido com a UE e a falta de um acordo comercial pode impactar negativamente o crescimento econômico de ambas as regiões. Da mesma forma, um efeito adverso no Reino Unido e a UE pode ter um efeito adverso na economia global mais ampla, nas condições de mercado e na confiança dos investidores. Isso poderia, por sua vez, ter um efeito material adverso nas operações, situação financeira e perspectivas da Devedora.

Além disso, dado que a Devedora conduz uma parcela substancial do seu negócio na UE e no Reino Unido, qualquer um desses desenvolvimentos pode ter um efeito adverso relevante no seu negócio, posição financeira, liquidez e resultados de operações ou fluxos de caixa. Mudanças em taxas de câmbio podem ter um efeito relevantes no faturamento líquido, situação financeira, lucratividade e/ou fluxos de caixa da Devedora e pode reduzir o valor reportado dos resultados operacionais da Devedora.

Em 2022, a Devedora terá que continuar monitorando a implementação de novos controles de fronteira (incluindo quaisquer atrasos resultantes), políticas de imigração (capacidade para recrutar e manter talentos), mudanças regulatórias e requisitos para cumprir com novos mandatos, o que pode se provar desafiador e custoso.

A guerra em curso entre a Ucrânia e a Rússia pode ter um efeito material adverso nos negócios, condição financeira e resultados das operações da Devedora.

A guerra em curso entre a Rússia e a Ucrânia provocou fortes reações dos Estados Unidos, Reino Unido, a UE e vários outros países ao redor do mundo, inclusive dos membros do Tratado do Atlântico Norte Organização, ou “OTAN”. Após a invasão da Ucrânia pela Rússia a partir de 24 de fevereiro de 2022, os Estados Unidos, Reino Unido, UE e outros países anunciaram amplas sanções



econômicas contra a Rússia, incluindo medidas como congelar os ativos do banco central da Rússia e limitar sua capacidade de acessar suas reservas em dólares americanos. O Os Estados Unidos, a UE e o Reino Unido também proibiram pessoas e empresas de negociar com o banco central russo, seu ministério das finanças e seu fundo de riqueza. Bancos russos selecionados também serão removidos do sistema de mensagens Swift, que permite a transferência de dinheiro através das fronteiras. Outras sanções do Reino Unido incluem grandes bancos russos sendo excluídos do sistema financeiro do Reino Unido, impedindo-os de acessar libra esterlina e compensação de pagamentos, grandes empresas russas e o estado sendo impedidos de levantar financiamento ou pedir dinheiro emprestado nos mercados do Reino Unido e o estabelecimento de limites para depósitos que os russos podem fazer em bancos do Reino Unido. Os Estados Unidos, a UE e o Reino Unido adotaram medidas pessoais, como sanções a indivíduos com laços estreitos com Putin, e colocou vistos restrições a vários oligarcas, bem como a seus familiares e associados próximos, e congelamento de bens. Enquanto o efeito preciso da guerra em curso e essas sanções sobre as economias russa e global permanece incerto, já resultaram em volatilidade significativa nos mercados financeiros, depreciação do rublo russo e Hryvnia ucraniano em relação ao dólar dos EUA e outras moedas importantes, bem como em um aumento na energia e preços das commodities globalmente. Se o conflito continuar a aumentar, os mercados podem enfrentar volatilidade contínua, bem como consequências econômicas e de segurança, incluindo, mas não se limitando a, escassez de oferta de diferentes tipos, aumentos de preços de commodities, incluindo gás canalizado, petróleo e produtos agrícolas, entre outros. Considerando que Rússia e Ucrânia estão entre os maiores exportadores de grãos do mundo, impactos nos mercados financeiros, inflação, taxas de juros, desemprego e outros assuntos podem afetar a economia global que está se recuperando dos efeitos da crise Pandemia do Covid19. Outras consequências potenciais incluem, mas não se limitam ao crescimento do número de revoltas na região, aumento do descontentamento político, especialmente nas regiões mais afetadas pelo conflito ou sanções econômicas, aumento das atividades e ataques de ciberterrorismo, êxodo para regiões próximas às áreas de conflito e aumento do número de refugiados que fogem pela Europa, entre outros imprevistos sociais e humanitários efeitos.

Enquanto na data de entrega anual do Formulário de Referência da Devedora não houve impactos relevantes do assunto acima em suas demonstrações financeiras, a Devedora está monitorando continuamente os desenvolvimentos para avaliar quaisquer possíveis impactos futuros que podem surgir como resultado da crise em curso. Os efeitos adversos – globais ou localizado – da guerra em curso entre a Rússia e a Ucrânia, e/ou sanções econômicas e importação e/ou exportação controles a serem impostos ao governo russo pelos Estados Unidos, Reino Unido, UE ou outros, e o efeito adverso acima mencionado sobre a economia global mais ampla e as condições de mercado podem, por sua vez, ter um impacto efeito adverso em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Outros riscos relacionados à Devedora

Outros fatores de risco relacionados à Devedora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.cvm.gov.br) e no *website* de relações com investidores da Devedora (<https://ri.naturaeco.com/>).

RISCOS RELACIONADOS AO LASTRO



Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização, caso a Emissora não o faça.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA Oferta de Resgate Antecipado Total ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará o resgate antecipado dos CRI da respectiva série e, consequentemente, redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Alguns dos eventos de vencimento antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a não decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI dependerão de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação pode sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Além disso, em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

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

A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora e da Garantidora com relação às Debêntures. Não há garantias de que a Devedora e/ou a Garantidora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade da Devedora e/ou da Garantidora pagar à



Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e consequentemente, que a Emissora poderá arcar com o pagamento dos CRI. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI.

Além disso, em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Risco de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários

As Debêntures e, consequentemente, os CRI poderão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um evento de vencimento antecipado. Ainda, a Devedora poderá resgatar antecipadamente as Debêntures de cada série de acordo com os prazos de carência previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Por fim, a Devedora poderá, ainda, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures de cada série de acordo com os prazos de carência previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI (de acordo com a respectiva série, conforme aplicável), podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI (de acordo com a respectiva série, conforme aplicável).

Além disso, na ocorrência de quaisquer dos eventos acima listados e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI (de acordo com a respectiva série, conforme aplicável), a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição, formalização ou emissão da Escritura de Emissão de Debêntures ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Possibilidade de ausência de registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante os Cartórios de RTD

Nos termos do artigo 129, inciso 3º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor, a garantia fidejussória, em geral, formalizadas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado, quando registradas perante os Registros de Títulos e Documentos competentes, conforme artigo 132, inciso II da mesma lei, possuem validade contra terceiros.



Caso a Escritura de Emissão de Debêntures, por qualquer razão, não seja registrado nos Cartórios de RTD competentes, a Fiança prestada pela Garantidora não produzirá efeitos contra terceiros, incluindo credores, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante à Debenturista e, conseqüentemente, aos Titulares dos CRI.

Não é possível assegurar que a Fiança será suficiente para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos CRI, não há como assegurar a exequibilidade da Fiança para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas, tendo em vista que é possível que a Fiança se torne inexecutável no caso de insolvência ou falência da Garantidora, de modo que não há como garantir que os titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

A Fiança pode ser insuficiente para quitar o saldo devedor dos CRI em caso de inadimplemento das obrigações da Devedora com relação à Emissão e, no caso de a Devedora não cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão, os Titulares dos CRI dependerão do processo de excussão da Fiança contra a Garantidora, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Devedora. Além disso, a Garantidora poderá não ter condições financeiras ou patrimônio suficiente para responder pela integral quitação do saldo devedor dos CRI. Dessa forma, não há como garantir que os titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

A honra da Fiança pela Garantidora pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pela Garantidora em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, a credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada pela Garantidora na Escritura de Emissão de Debêntures pode afetar a capacidade da Garantidora de honrar suas obrigações no âmbito da Oferta Restrita, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, a Garantidora terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, o que poderá afetar adversamente os Investidores Profissionais.

Inexistência de Garantia Real

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Crédito Imobiliários não contam com garantia real, sendo sua única garantia a Fiança prestada pela Garantidora. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial tanto em relação a credores da Devedora quanto a credores da Garantidora. Assim, na hipótese de a Devedora e/ou a Garantidora deixarem de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora e da Garantidora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora e/ou da Garantidora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora e/ou da Garantidora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI CDI e das Debêntures CDI



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

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, nos termos previstos no presente Termo de Securitização, Assembleia de Titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI IPCA I e CRI IPCA II. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco de ausência de apuração e/ou divulgação e/ou de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures CDI ou aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal.

Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures CDI ou aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou (ii) da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de debenturista para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures CDI e dos CRI CDI a ser



aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures CDI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures CDI.

Caso, na assembleia geral de debenturista da respectiva série, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures CDI entre a Devedora e a Emissora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures CDI, o que ocorrer primeiro.

Na ocorrência de resgate da totalidade dos CRI, nos termos do parágrafo acima, tal situação acarretará a redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI.

Risco em função da dispensa de registro perante a CVM e registro na ANBIMA apenas para fins de informação de base de dados da ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM e de análise prévia pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de



capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüente, a expectativa de remuneração do investidor.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI, pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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



O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora, da Devedora ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora, da Devedora ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou da Devedora. Na hipótese de ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora no âmbito da Emissão ou da outra emissão, o Agente Fiduciário eventualmente, por fatos supervenientes, poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os investidores de outra emissão, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI.

O relacionamento entre a Emissora, a Devedora, a Garantidora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios com a Emissora, com a Devedora e com a Garantidora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, a Devedora, a Garantidora e os Coordenadores e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora e/ou da Devedora

A Emissora e a Devedora contratam prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, escrituração, liquidação, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora e/ou pela Devedora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora e/ou a Devedora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e/ou a Devedora e os Titulares dos CRI.



RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que resultará no pagamento em atraso dos valores a que os Titulares dos CRI fazem jus, nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso a Emissora passe por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, os valores a que os Titulares dos CRI fazem jus poderão ser pagos em atraso, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Descasamento entre o índice da Taxa DI a ser utilizada e a data de pagamento dos CRI

Os pagamentos realizados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo indicado no Termo de Securitização, contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI divulgada com defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI.

Restrição à negociação dos CRI, que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

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 pelos Investidores Profissionais, 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 referida Instrução CVM 476, observado, ainda, o disposto no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476 em relação à negociação dos CRI entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.

Sendo assim, os investidores deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os investidores.

A Oferta tem limitação do número de subscritores

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos, tal como a Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares dos CRI após a conclusão da Oferta, o que poderá ocasionar impacto na liquidez dos CRI.



É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de maioria, determinada nos termos do Termo de Securitização, dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

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

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

Risco estrutural

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

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

Os CRI não asseguram, aos seus titulares, qualquer direito sobre os imóveis relacionados à Emissão.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI



depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar impactos negativos à rentabilidade esperada pelo Titular do CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no País ou fundos de investimento imobiliário Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.



Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, bem como serão obrigatoriamente resgatados antecipadamente pela Emissora em caso de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá (i) o resgate antecipado total dos CRI da respectiva série na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures da respectiva série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; de vencimento antecipado das obrigações relativas às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a amortização extraordinária dos CRI na ocorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI e Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária dos CRI podem impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Além disso, em caso de resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Risco de auditoria legal com escopo limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritórios especializados e terá escopo limitado à Devedora, à Garantidora e à Emissora. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando: **(i)** identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, da Garantidora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; **(ii)** analisar seus respectivos documentos societários da Devedora, da Garantidora e da Emissora necessários para a celebração dos Documentos da Operação; **(iii)** analisar os principais contratos financeiros da Devedora e da Garantidora para mapear a eventual necessidade de autorização prévia dos credores dos contratos previamente constituídos; e **(iv)** analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e da Garantidora. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora, à Garantidora e à Emissora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora, da Devedora e da Garantidora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora, da Devedora e da Garantidora, incluindo aquelas constantes do Formulário de Referência da Emissora, da Devedora e da Garantidora, não foram



objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escritura de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora, da Devedora e da Garantidora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora.

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação aos CRI e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

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

Não prevalência perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas

O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre a CCI, de forma que esta esteja vinculada à liquidação dos CRI e destacada do patrimônio do Patrimônio Separado. Não obstante, o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, prevê que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas, ao estabelecer que as “*normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Ademais, em seu parágrafo único, ela estabelece que “*permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”.



Dessa forma, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, a CCI poderá vir a ser acessada para a liquidação de tais passivos, concorrendo os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, e afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI e causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, uma vez que, nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros, os quais podem gerar redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI ou, até mesmo, perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.



ANEXO X

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

[Local], [data].

À

[•]

[Endereço]

E-mail: [•]

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 54ª (quinquagésima quarta) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização**

Prezados,

Eu, **[QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI]**, **[contato: telefone e e-mail]**, na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da [•]^a ([•]) série da 54ª (quinquagésima quarta) emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Securizadora**”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pela Emissora e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“**Resgate Antecipado**”), conforme abaixo:

[] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado e desejo resgatar a integralidade dos CRI de minha titularidade referentes à série em epígrafe.

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

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)



ANEXO XI

Despesas FlatPRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 315.000,00	0,00%	R\$ 315.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 315.000,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.136,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 198.250,00	0,00%	R\$ 198.250,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 198.250,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 10.425,00	0,00%	R\$ 10.425,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10.425,00	0,00%
UBS BB	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de Distribuição	0,00%					
IBBA	Coordenador	FLAT	*Conforme Contrato de Distribuição	0,00%					
SANTANDER	Coordenador	FLAT	*Conforme Contrato de Distribuição	0,00%					
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 8.854,45	0,00%
NFA	Assessor Legal - Virgo	FLAT	R\$ 15.000,00	14,53%	R\$ 17.550,02	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.550,02	0,00%
PAVARINI	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.213,61	0,00%
OLIVEIRA TRUST	Agente Registrador	FLAT	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.106,43	0,00%
PAVARINI	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 14.000,00	9,65%	R\$ 15.495,30	R\$ 15.495,30	R\$ 154.953,00	R\$ 0,00	0,00%



OLIVEIRA TRUST	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43	R\$ 9.106,43	R\$ 91.064,30	R\$ 0,00	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 2.880,00	14,25%	R\$ 3.358,60	R\$ 3.358,60	R\$ 33.586,00	R\$ 0,00	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.600,00	9,65%	R\$ 2.877,70	R\$ 34.532,40	R\$ 345.324,00	R\$ 0,00	0,00%
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 146,00	0,00%	R\$ 146,00	R\$ 1.752,00	R\$ 17.520,00	R\$ 0,00	0,00%
ITAU CORRETORA	Escriturador	MENSAL	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00	R\$ 144.000,00	R\$ 0,00	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 195,00	0,00%	R\$ 195,00	R\$ 2.340,00	R\$ 23.400,00	R\$ 0,00	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	R\$ 28.800,00	R\$ 0,00	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	R\$ 25.200,00	R\$ 0,00	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 17.070,00	0,00%	R\$ 17.070,00	R\$ 204.840,00	R\$ 2.048.400,00	R\$ 0,00	0,02%
TOTAL	-	-	R\$ 606.352,00	-	R\$ 614.434,54	R\$ 291.224,73	R\$ 2.912.247,30	R\$ 564.535,51	0,082%



ANEXO XII

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**" ou "**Securizadora**"), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e o art. 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 54ª (quingüagésima quarta) Emissão, em até 3 (três) séries da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (quingüagésima quarta) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25º da Lei 14.430.

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

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO XIII

EMISSIONES DA EMISSORA E DA NATURA COSMÉTICOS S.A. NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO PRESTA SERVIÇOS

Natureza Serviço	Denominação Companhia	Título	Emissão	Série	Volume Emissão R\$	Quantidade	Espécie / Garantias Envolvidas	Data Emissão	Data Vencimento	Remuneração	Status
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	50	11.700.000,00	11.700	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Hipoteca	18/10/2019	12/12/2022	IPCA + 11,00% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	90	67.509.300,79	70.000	Fiança	10/09/2020	03/10/2030	IPCA + 4,50% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	92	54.500.000,00	54.500	Alienação Fiduciária de Imóvel	18/02/2020	19/11/2031	IPCA + 7,50% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	93	56.844.762,19	56.844	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança	30/06/2020	05/07/2045	IPCA + 5,00% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	99	136.354.166,53	136.354	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança	18/01/2021	06/01/2039	IPCA + 5,25% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	131	65.000.000,00	65.000	Alienação Fiduciária de Imóvel	26/01/2021	26/01/2026	DI+ 4,00% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	142	144.582.700,35	144.582	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva	19/11/2020	15/12/2027	IPCA + 5,50% a.a.	Adimplente



Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	155	205.000.000,00	41.775	Sem Garantia	23/12/2020	16/12/2030	DI+ 1,30% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	156	205.000.000,00	163.225	Sem Garantia	23/12/2020	16/12/2030	IPCA + 3,90%	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	204	48.000.000,00	15.000	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo de Despesas	17/03/2021	25/03/2031	IPCA + 7,80% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	205	48.000.000,00	3.000	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo de Despesas	17/03/2021	26/03/2029	IPCA + 7,80% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	206	48.000.000,00	15.000	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo de Despesas	17/03/2021	27/03/2028	IPCA + 7,80% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	207	48.000.000,00	15.000	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo de Despesas	17/03/2021	25/03/2030	IPCA + 7,80% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	229	82.500.000,00	82.500	Fiança	22/03/2021	20/03/2028	IPCA + 6,25% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	230	82.500.000,00	82.500	Fiança	22/03/2021	20/03/2028	IPCA + 6,25% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	250	80.000.000,00	80.000	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva	08/07/2021	24/12/2024	DI+ 5,00% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	277	100.000.000,00	100.000	Alienação Fiduciária de Imóvel	21/06/2021	16/06/2031	IPCA + 6,50% a.a.	Adimplente



Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	295	38.500.000,00	10.589	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas	15/07/2021	29/07/2036	IPCA + 8,50% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	296	38.500.000,00	10.725	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas	15/07/2021	29/07/2036	IPCA + 9,00% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	297	38.500.000,00	6.125	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas	15/07/2021	29/07/2036	IPCA + 9,00% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	298	38.500.000,00	11.061	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas	15/07/2021	29/07/2036	IPCA + 8,50% / 9,0% a.a	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	348	33.000.000,00	20.150	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança,Fundo de Reserva	19/08/2021	16/09/2024	IPCA + 8,80% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	349	33.000.000,00	6.450	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança,Fundo de Reserva	19/08/2021	16/09/2024	IPCA + 8,80% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	350	33.000.000,00	6.400	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança,Fundo de Reserva	19/08/2021	16/09/2024	IPCA + 8,80% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	4	390	56.000.000,00	56.000	Fiança	03/12/2021	18/11/2031	IPCA + 7,70% a.a.	Adimplente



Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	28	1	1.650.000.000,00	442.000	Cessão de Recebíveis	15/04/2021	17/04/2028	IPCA 4,9072% +	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	28	2	1.650.000.000,00	1.208.000	Cessão de Recebíveis	15/04/2021	15/04/2031	IPCA 5,1323% +	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	32	UNICA	253.636.000,00	253.636	Fiança	22/03/2021	16/03/2026	IPCA 5,0097% a.a. +	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	33	1	60.190.000,00	57.190	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão de Recebíveis, Fundo de Reserva	16/08/2022	15/08/2034	IPCA 11,7687% a.a. +	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRI	33	2	60.190.000,00	3.000	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão de Recebíveis, Fundo de Reserva	16/08/2022	15/08/2034	IPCA 15,6109% a.a. +	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	52	1	50.000.000,00	16.500	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	26/11/2021	29/06/2027	DI+ 5,0000% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	52	2	50.000.000,00	16.500	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	26/11/2021	29/06/2027	DI+ 5,0000% a. a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	52	3	50.000.000,00	17.000	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	26/11/2021	29/06/2027	DI+ 5,0000% a. a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	59	1	1.148.844.000,00	522.802	Direitos Creditórios	15/12/2021	15/12/2031	IPCA 5,8673% a.a. +	Adimplente



Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	59	2	1.148.844.000,00	626.042	Direitos Creditórios	15/12/2021	15/12/2036	IPCA + 6,1977% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	79	1	50.000.000,00	30.000	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	03/02/2022	30/07/2025	DI+ 5,85% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	79	2	50.000.000,00	10.000	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	03/02/2022	30/07/2025	DI+ 5,85% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	79	3	50.000.000,00	10.000	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	03/02/2022	30/07/2025	DI+ 5,85% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	86	1	50.000.000,00	16.500	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	28/12/2021	30/12/2025	DI+ 4,50% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	86	2	50.000.000,00	16.500	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	17/12/2021	30/12/2025	DI+ 4,50% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	86	3	50.000.000,00	17.000	Aval, Cessão de Recebíveis, Penhor	17/12/2021	30/12/2025	DI+ 4,50% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	98	1	1.200.000.000,00	64.000	Cessão de Recebíveis	15/04/2022	15/04/2027	DOLAR 3,53% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	98	2	1.200.000.000,00	511.000	Cessão de Recebíveis	15/04/2022	15/04/2032	IPCA + 5,9626% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	98	3	1.200.000.000,00	625.000	Cessão de Recebíveis	15/04/2022	15/04/2037	IPCA + 6,0953% a.a.	Adimplente
Agente	Virgo	CRA	101	UNICA	61.750.000,00	61.750	Aval, Fundo de	21/02/2022	20/04/2028	DI+ 2,00% a.a.	Adimplente



Fiduciário	Companhia de Securitização						Reserva				
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	102	UNICA	12.750.000,00	12.750	Aval, Fundo de Reserva	21/02/2022	23/06/2028	DI+ 2,75% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Virgo Companhia de Securitização	CRA	107	UNICA	76.285.000,00	76.285	Aval,Fundo de Reserva	11/03/2022	20/03/2028	DI+ 1,50% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Natura Cosméticos S.A.	DEB	10	1	400.000.000,00	40.000	Quirografia / Fiança	26/08/2019	26/08/2024	DI+ 1,00% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Natura Cosméticos S.A.	DEB	10	2	95.700.000,00	9.570	Quirografia / Fiança	26/08/2019	26/08/2024	DI+ 1,15% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Natura Cosméticos S.A.	DEB	10	3	686.230.000,00	68.623	Quirografia / Fiança	26/08/2019	26/08/2024	DI+ 1,15% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Natura Cosméticos S.A.	DEB	10	4	39.452.000,00	39.452	Quirografia / Fiança	26/08/2019	26/08/2024	DI+ 1,15% a.a.	Adimplente
Agente Fiduciário	Natura Cosméticos S.A.	DEB	11	UNICA	826.030.000,00	826.030	Quirografia / Fiança	21/07/2022	21/07/2027	DI+ 1,65% a.a.	Adimplente