

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 40ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia securitizadora com registro nº 663 perante a CVM – CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM – CNPJ nº 43.470.988/0001-65
Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

NO MONTEANTE TOTAL DE, INICIALMENTE,

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)*

*na primeira Data de Integralização

Registro da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 14 de setembro de 2022, sob o nº CVM/SRE/CRI/2022/043
Código ISIN dos CRI: BRAPCSCRDC0

Classificação Definitiva de Risco da Emissão: "brAA+(sf)"*, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.

*Esta classificação foi realizada em 30 de agosto de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 3300444957 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escrituras ("CRI"), para distribuição pública, da 40ª (quaragésima) emissão, em série única, da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil real), na primeira Data de Integralização ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 19 de agosto de 2022 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização ("Valor Total da Oferta"), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada, a critério da Emissora, em comum acordo entre o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e a Devedora (conforme abaixo definida), e sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da oferta, poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) CRI adicionais, em razão do exercício total ou parcial da opção de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (conforme abaixo definido) ("CRI Adicional" e "Opção de Lote Adicional", respectivamente). Os CRI Adicionais eventualmente emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional possuirão as mesmas características dos CRI inicialmente ofertados e passarão a integrar o conceito de "CRI", nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que a eventual distribuição pública dos CRI Adicionais oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários oriundos de, inicialmente, 360.000 (trezentos e sessenta mil) debêntures simples, não convencionais em ações, da espécie quicquidária, em série única ("Debêntures"), para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65 e com seus atos constituintes registrados perante a JUCESP sob o nº 33.300.329.520, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures que serão lastro dos CRI ("Devedora") objeto do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) emissão de Debêntures Simples, Não Convencionais em Ações, da Espécie Quicquidária, da Even Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 09 de agosto de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Emissora, na qualidade de debenturista ("Escritura de Emissão de Debêntures"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil real), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 19 de agosto de 2022 ("Data de Emissão das Debêntures"), equivalentes ao valor total de R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), devidamente registrada na JUCESP sob o nº ED004770-3/000, em 24 de agosto de 2022, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei 4.044, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Os créditos imobiliários serão representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") a ser emitida pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 09 de agosto de 2022 entre a Emissora e a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" ou "Escritura de Emissão de CCI").

Os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser conduzida pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.509, Torre Sul, 3º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Oferta, com Compromisso de Subscrição e Integralização (sem considerar os CRI Adicionais objeto da eventual exercício da Opção de Lote Adicional), e sob o regime de melhores esforços de colocação para os CRI Adicionais eventualmente emitidos em razão da Opção de Lote Adicional, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2023, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da oferta de participante especial, para fins exclusivos de recebimento de ordens, sendo que, neste caso, serão celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições ("Participantes Especiais") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta". PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI, VEJA A SEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO", NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

A Emissão e a Oferta dos CRI pela Emissora foram aprovadas em deliberação tomada, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada emissões, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) sendo que, até a presente data, foram emitidos certificados de recebíveis imobiliários da Emissora no montante total de R\$39.723.185.353,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, e sessenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não tendo sido atingindo, portanto, o limite global acima mencionado ("RD da Emissora"). A emissão das Debêntures pela Devedora foi aprovada em reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 20 de julho de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 27 de julho de 2022, sob o nº 379.679/22-0 e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 03 de agosto de 2022 e no jornal "Estadão" em 03 de agosto de 2022, com divulgação simultânea da sua integral nas páginas dos referidos jornais de publicação na internet, que providenciaram a certificação digital da autenticidade do documento mantido na respectiva página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ("RCA da Devedora" e, quando referida em conjunto com a RD da Emissora, os "Atos de Aprovação").

Os CRI têm prazo de vencimento de 2.222 (dois mil, duzentos e vinte e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 18 de setembro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

O Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-juro, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) 0,50% (nove centavos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada em regime de capitalização composta de forma pro-rata temporária, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com fórmula descrita neste Prospecto Definitivo ("Remuneração dos CRI"). Os CRI terão juro à Remuneração dos CRI, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamento constante no Anexo VII do Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "Características dos CRI e da Oferta", na página 40 deste Prospecto Definitivo.

SEM PREJUÍZO DOS PAGAMENTOS EM DEGRADAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas datas previstas no cronograma constante do Anexo VII do Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção "Características dos CRI e da Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI", na página 40 deste Prospecto Definitivo.

DOS CRI À SEÇÃO "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA - REMUNERAÇÃO DOS CRI" NA PÁGINA 43 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

NÃO É ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DOS CRI NO ÂMBITO DA OFERTA.

NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ACARREARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PRECISO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES AS MESMAS TAXAS ESTABELECIDAS PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 31.3 DESTES PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 204 A 232 DO PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" E "RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. CONFORME A FACILIDADE DESCRITA NO ITEM 8.1, ANEXO III DA INSTRUIÇÃO CVM 400, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ACESSAR <https://sistemas.cvm.gov.br/> (NESTE WEBSITE clicar em "informações sobre companhia", buscar "True Securitizadora" no campo disponível em "True Securitizadora S.A.", clicar em "X EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período de Entrega" e, posteriormente preencher no campo "até" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "a partir de" a data da consulta. Em seguida no campo "categorias" selecionar "Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem uma lupa sobre um papel dobrado) descrito "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "visualizar pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA", NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NO DIA 04 DE JULHO DE 2022. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS NO ÂMBITO DA OFERTA.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI EXIGIDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LECTURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, POIS INVESTIDOR DEVE APLICAR SEUS RECURSOS PARA AQUISIÇÃO DOS CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO "ANÚNCIO DE ENCAMBIO", CONFORME CONSTA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI NO US, DE 6 DE MARÇO DE 2017, DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMERGÊNCIAS DE MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "HÉBRIDO", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS", NA PÁGINA 157 DESTES PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (II) CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (III) TIPO DE SEGMENTO: "OUTROS", O QUE PODERÁ SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTES PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

FREITASLEITE



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER



A data do presente Prospecto Definitivo é 15 de setembro de 2022



even

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1 Documentos e informações incorporados a este prospecto por referência	1
2. DEFINIÇÕES	3
3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO	18
4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	19
5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	31
5.1. Informações sobre o Coordenador Líder	35
6. EXEMPLARES DO PROSPECTO	38
7. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA.....	40
7.1 Características dos CRI e da Oferta.....	40
7.1.1. Estrutura da securitização.....	40
7.1.2. Fluxograma.....	40
7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI	41
7.2.1 Autorizações Societárias	41
7.2.2. Devedora.....	41
7.2.3. Emissão	41
7.2.4. Séries	41
7.2.5. Valor Total da Oferta.....	41
7.2.6. Quantidade de CRI.....	42
7.2.7. Valor Nominal Unitário	42
7.2.8. Classificação de Risco.....	42
7.2.9. Data de Emissão dos CRI.....	42
7.2.10. Local de Emissão dos CRI	42
7.2.11. Forma e Comprovação de Titularidade.....	42
7.2.12. <i>Duration</i> dos CRI	42
7.2.13. Garantias.....	42
7.2.14. Direitos, vantagens e restrições dos CRI	42
7.2.15. Direitos Políticos e Econômicos	43
7.2.16. Classificação ANBIMA dos CRI	43
7.2.17. Prazo de Duração e Vencimento.....	43
7.2.18. Atualização Monetária dos CRI.....	43
7.2.19. Remuneração	43
7.2.20. Datas de Pagamento da Remuneração e da Amortização	45
7.2.21. Pagamentos dos Créditos Imobiliários	47
7.2.22. Locais de Pagamento.....	47
7.2.23. Prorrogação dos Prazos	47
7.2.24. Atraso no Recebimento de Pagamentos	47
7.2.25. Encargos Moratórios.....	48
7.2.26. Resgate Antecipado dos CRI.....	48
7.2.27. Regime Fiduciário	51
7.2.28. Amortização Extraordinária Facultativa	52
7.2.29. Forma de Subscrição Integralização	53
7.2.30. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	53
7.2.31. Assembleia Especial dos Titulares de CRI	56

7.2.32. Não utilização de contratos derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI	59
7.2.33. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado	60
7.2.34. Publicidade	60
7.2.35. Compromisso de Subscrição e Integralização	60
7.2.36. Plano de Distribuição	61
7.2.37. Opção de Lote Adicional	61
7.2.38. Participação de Pessoas Vinculadas	62
7.2.39. Alocação dos CRI	62
7.2.40. Ordem de Prioridade de Pagamentos	63
7.2.41. Fundos de Despesas	63
7.2.42. Inadequação de Investimento	63
7.2.43. Cronograma Tentativo da Oferta	64
7.2.44. Registro para Colocação	64
7.2.45. Encargos Moratórios	64
7.2.46. Local de Pagamentos	64
7.2.47. Procedimentos de Cobrança e Pagamento	65
7.2.48. Política de Investimento da Emissora	65
7.2.49. Procedimentos de Verificação de Lastro dos Créditos Imobiliários	65
7.2.50. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento de Oferta	65
7.2.51. Auditores Independentes	67
7.2.52. Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI	68
7.2.53. Instituição Custodiante	69
7.2.54. B3	69
7.2.55. Agente Escriturador	69
7.2.56. Banco Liquidante	69
7.2.57. Agência de Classificação de Risco	69
7.2.58. Agente Fiduciário	69
7.3. Informações Adicionais	70
7.4. Tratamento Fiscal	70
7.4.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil	70
7.4.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior	71
7.4.3. IOF	72
7.4.4. IOF/Câmbio	72
7.4.5. IOF/Títulos	72
8. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA	73
8.1. Escritura de Emissão da CCI	73
8.2. Escritura de Emissão das Debêntures	73
8.3. Termo de Securitização	74
8.3.1. Administração do Patrimônio Separado	74
8.3.2. Do Agente Fiduciário	74
8.4. Contrato de Distribuição e Termos de Adesão	148
8.4.1. Condições precedentes para a distribuição dos CRI	148
8.4.2. Remuneração do Coordenador Líder	153
8.4.3. Compromisso de Subscrição e Integração	153
8.5. Outros Contratos	154
9. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA	155
10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	157

11. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	191
11.1. Tipo de Contrato	191
11.2. Emissão	191
11.3. Série	191
11.4. Valor Nominal Unitário das Debêntures	191
11.5. Valor Total das Debêntures	191
11.6. Quantidade de Debêntures emitidas	191
11.7. Atualização Monetária das Debêntures	191
11.8. Remuneração das Debêntures	191
11.9. Pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures	193
11.10. Prazo de vencimento das Debêntures	195
11.11. Local de Pagamento	195
11.12. Vencimento Antecipado das Debêntures	196
11.13. Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes	200
11.14. Tipos de garantias.....	200
11.15. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários	200
11.16. Taxa de desconto na aquisição do Crédito Imobiliário	200
11.17. Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação	201
11.18. Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos	201
11.19. Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários	201
11.20. Principais características da Devedora	201
11.21. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento	202
11.22. Informações financeiras sobre a Devedora do Crédito Imobiliário	203
11.23. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos.....	203
11.24. Procedimento de cobrança	203
12. FATORES DE RISCO.....	204
12.1. Riscos relativos ao ambiente macroeconômico	204
12.1.1. Política econômica do governo federal	204
12.1.2. Efeitos da política anti-inflacionária	205
12.1.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real	206
12.1.4. Risco decorrente da política monetária do governo federal	206
12.1.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica	206
12.1.6. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI	207
12.1.7. Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro.....	207
12.1.8. Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais.....	207
12.1.9. Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil.....	208
12.1.10. Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil	208
12.1.11. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	208
12.1.12. Efeitos dos mercados internacionais	209
12.1.13. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países	209

12.1.14. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI	209
12.1.15. A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19	210
12.1.16. Possibilidade de Falência, Recuperação Judicial ou Recuperação Extrajudicial da Devedora	211
12.2. Riscos relacionados à tributação dos CRI	211
12.3. Riscos relacionados ao mercado e ao setor de securitização	211
12.3.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.....	211
12.3.2. Risco de estrutura.....	212
12.3.3. 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.....	212
12.3.4. Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.....	212
12.3.5. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.....	212
12.3.6. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora	213
12.4. Riscos dos Créditos Imobiliários, dos CRI e da Oferta	213
12.4.1. Baixa liquidez no mercado secundário	213
12.4.2. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.....	213
12.4.3. Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário	214
12.4.4. Quórum de deliberação em Assembleia Geral	214
12.4.5. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora	214
12.4.6. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora	215
12.4.7. Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	215
12.4.8. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio.....	215
12.4.9. Risco da existência de credores privilegiados.....	216
12.4.10. Escopo de auditoria legal restrito	216
12.4.11. Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI.....	216
12.4.12. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento	216
12.4.13. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora	217
12.4.14. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI	217
12.4.15. Risco de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários.....	217
12.4.16. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.....	218

12.4.17. Riscos de formalização do lastro da Emissão.....	218
12.4.18. Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI	218
12.4.19. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado	218
12.4.20. Ausência de Coobrigação da Emissora	219
12.4.21. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures....	219
12.4.22. Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI	219
12.4.23. O relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses	219
12.4.24. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora	219
12.4.25. Eventual rebaixamento da classificação de risco do Brasil poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário	220
12.4.26. Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora	220
12.4.27. Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora.....	220
12.4.28. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários	221
12.4.29. Inexistência de análise pela Emissora sobre a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações	221
12.4.30. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade	221
12.4.31. A regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente	221
12.4.32. Riscos financeiros dos CRIs	221
12.4.33. Risco decorrente da guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI	221
12.4.34. Riscos decorrentes de falhas de procedimentos.....	222
12.4.35. Risco da formalização e integralização do lastro dos CRI	222
12.4.36. Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito	222
12.4.37. Risco de liquidação do Patrimônio Separado	222
12.4.38. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento....	223
12.4.39. Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI	223
12.4.40. Risco decorrente da não emissão de carta conforto pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta	223
12.4.41. A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial	223
12.4.42. Demais riscos	224
12.4.43. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI	224
12.5. Riscos Relacionados à Emissora	224
12.5.1. Crescimento da Emissora e seu capital	224
12.5.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRI.....	224
12.5.3. A importância de uma equipe qualificada	224
12.5.4. Registro da CVM	225
12.5.5. Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora.....	225
12.5.6. Risco relacionado a fornecedores da Emissora	225
12.5.7. Inflação	225
12.5.8. Política monetária	226
12.5.9. Ambiente macroeconômico internacional	226

12.5.10. Regulamentação do mercado de CRI	227
12.5.11. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os CRI emitidos.....	227
12.5.12. Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora.....	227
12.6. Riscos Relativos à Devedora.....	228
12.6.1. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis	228
12.6.2. Risco de fluxo de caixa da Devedora	229
12.6.3. Risco de crédito da Devedora	229
12.6.4. Caso as parcerias da Devedora não sejam bem sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente	230
12.6.5. Risco de Liquidez da Devedora	230
12.6.6. O valor potencial de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional	231
12.6.7. Risco de mudanças contábeis	231
12.6.8. Participação da Devedora em SPEs poderá resultar em riscos adicionais	231
12.6.9. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias	231
12.6.10. O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento	232
12.6.11. As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades	232
12.6.12. O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora	232
13. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	234
13.1. Histórico	234
13.2. O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI.....	234
13.3. Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização	234
13.4. Companhias securitizadoras	235
13.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	235
13.6. Oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	236
13.7. Regime Fiduciário.....	236
13.8. Medida Provisória nº 2.158-35/01	236
13.9. Termo de securitização de créditos.....	237
13.10. Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários ...	237
14. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA.....	238
15. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA	245
15.1 Histórico da Devedora	245
15.2. Principais Atividades da Devedora.....	246
15.3. Negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora	246
15.4. Produtos e serviços oferecidos pela Devedora e participação destes na Receita Líquida da Devedora.....	247
15.5. Plano de Negócios da Devedora	247
15.6. Governança da Devedora.....	247
15.7. Resultados Operacionais e Financeiros da Devedora	251
15.7.1 Lançamentos.....	251

15.7.2 Empreendimentos Entregues	253
15.7.3 Vendas e Estoque	254
15.7.4 Banco de Terrenos	256
15.7.5 Receita Líquida, Lucro Bruto e Lucro Líquido.....	256
15.8. Fatores de Risco da Devedora	258
Os principais fatores de risco relativos à Devedora são os seguintes:	258
15.8.1 Risco do Setor Imobiliário	258
15.8.2 Risco de Fluxo de Caixa	258
15.8.3 Risco de Crédito	259
15.8.4 Risco de Liquidez	259
15.8.5 Risco de mudanças contábeis	259
15.8.6 Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Devedora	259
15.8.7 As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação sócio ambiental, e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora pode ser afetada adversamente	259
16. CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA	260
17. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA	265
17.1. Relacionamento entre a Emissora e a XP Investimentos	265
17.2. Relacionamento entre a Emissora e a Devedora	265
17.3. Relacionamento entre a XP Investimentos e a Devedora	265
17.4. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário	265
17.5. Relacionamento entre a Devedora e o Agente Fiduciário	265
17.6. Relacionamento entre a XP Investimentos e o Agente Fiduciário	266
17.7. Relacionamento entre a Emissora e a Instituição Custodiante	266
17.8. Relacionamento entre a Devedora e a Instituição Custodiante	266
17.9. Relacionamento entre a XP Investimentos e a Instituição Custodiante	266
17.10. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante	266
17.11. Relacionamento entre a Devedora e o Agente Escriturador/Banco Liquidante .	266
17.12. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Escriturador/Banco Liquidante	267
17.13. Relacionamento entre a XP Investimentos e o Agente Escriturador/Banco Liquidante.....	267
17.14. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Agente Escriturador/Banco Liquidante.....	267
17.15. Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Agente Escriturador/Banco Liquidante.....	267
17.16. Relacionamento entre a Emissora e a Agência de Classificação de Risco.....	267
17.17. Relacionamento entre a XP Investimentos e a Agência de Classificação de Risco	267
17.18. Relacionamento entre a Devedora e a Agência de Classificação de Risco	268
17.19. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Agência de Classificação de Risco	268
17.20. Relacionamento entre a Instituição Custodiante e a Agência de Classificação de Risco	268
17.21. Relacionamento entre o Agente Escriturador/Banco Liquidante e a Agência de Classificação de Risco	268

ANEXOS

ANEXO I	- Estatuto social da Emissora	271
ANEXO II	- Ata da RD da Emissora	317
ANEXO III	- Ata da RCA da Devedora	323
ANEXO IV	- Escritura de Emissão de Debêntures	335
ANEXO V	- Escritura de Emissão de CCI	435
ANEXO VI	- Termo de Securitização.....	437
ANEXO VII	- Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60	671
ANEXO VIII	- Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	677
ANEXO IX	- Declaração do Agente Fiduciário.....	687
ANEXO X	- Relatório Definitivo de Classificação de Risco	691



1. INTRODUÇÃO

1.1 Documentos e informações incorporados a este prospecto por referência

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/>: neste website clicar em "informações sobre companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar **"FRE - Formulário de Referência"**, e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência.

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website <https://sistemas.cvm.gov.br/>: neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar **"FCA - Formulário Cadastral"**, e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download do Formulário Cadastral da Emissora.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022 podem ser encontradas no seguinte website <https://sistemas.cvm.gov.br/>: neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado **"ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado"**, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download.

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e para o período de 6 (seis) meses findos em 30 de junho 2022, em atendimento aos itens 5.3 e 6.2 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 podem ser encontradas com data mais recente no seguinte *website*:

www.sistemas.cvm.gov.br: neste website, clicar na opção a esquerda em “Companhias” “Demonstrações Financeiras, cadastro, documentos, fato relevante, formulário de referência”, clicar em “Consulta de Documentos de Companhia”, buscar por “Even Construtora e Incorporadora S.A.”, no filtro de pesquisa na opção “Categoria” selecionar “DFP” ou “ITR”.

Para a consulta ao Formulário de Referência da Devedora, acesse <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “Companhias – Demonstrações Financeiras, Cadastro, Documentos, Fato Relevante, Formulário de Referência”, clicar em “Consulta de Documentos da Companhia”, buscar “Even Construtora” no campo disponível. Em seguida clicar em “Even Construtora e Incorporadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “Categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “Consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download do formulário de referência.



2. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos indicados abaixo com iniciais maiúsculas terão o significado a eles atribuídos nesta Seção "Definições", salvo se de outra forma determinado neste Prospecto Definitivo ou se o contexto assim o exigir. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agência de Classificação de Risco"	É a STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. , sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 02.295.585/0001-40, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM nº 60, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI.
"Agente Escriturador"	É o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3. O Agente Escriturador fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário"	É a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo do Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Srs. Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, no telefone (21) 3514-0000 e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VI do Termo de Securitização e na Seção "Agente Fiduciário" na página 69 deste Prospecto Definitivo.
"Amortização Extraordinária dos CRI"	É a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.

"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"	É a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, a exclusivo critério da Devedora, podendo promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Debêntures até o valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), devendo a Emissora realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção. Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa poderá englobar proporcionalmente as Debêntures, a critério da Devedora, devendo ser realizada nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.
"ANBIMA"	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	É o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Especial de Investidores de CRI"	É a assembleia geral dos Titulares de CRI, na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização e da seção "Características dos CRI e da Oferta – Assembleia Especial de Investidores de CRI", na página 56 deste Prospecto Definitivo.
"Atos de Aprovação"	São a Reunião do Conselho de Administração da Devedora e a Reunião da Diretoria da Emissora, quando mencionadas em conjunto.
"Auditores Independentes da Devedora"	Com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora foi a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. , com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima 3732, 16º, partes 1 e 6, Edifício Adalberto Dellape Baptista B32, CEP 04538-132, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ nº 61.562.112/0001-20. Com relação aos períodos de 3 (três) e 6 (seis) meses findos em 31 de março de 2022 e em 30 de junho de 2022, o auditor responsável por revisar as informações financeiras da Devedora, respectivamente, foi a DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. , sociedade brasileira e firma-membro da rede mundial Deloitte Touche Tohmatsu, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Dr. Chucris Zaidan, 1.240, 4º ao 12º andar, Vila Cordeiro, CEP 04711-130, inscrita no CNPJ sob o nº 49.928.567/0001-11.

"Auditor Independente da Emissora"	Com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2020, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos referidos exercícios foi a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 Torre 4, Conjuntos 121 e 122, Cidade Monções CEP 04571-900, São Paulo – SP, e com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos referidos exercícios foi a BLB AUDITORES INDEPENDENTES, Av. Presidente Vargas, nº 2.121, cj. 603, Jardim América CEP 14020-260, São Paulo – SP.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	É a BLB AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, CEP 14020-250, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º nº 06.096.033/0001-63, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 9 do Termo de Securitização.
"Autoridade"	É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("<u>Pessoa</u>"), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, 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 e/ou no exterior, entre outros.
"Aviso ao Mercado"	É o aviso ao mercado da Oferta divulgado em 30 de agosto de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 e do Coordenador Líder, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	É a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN"	É o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	É o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI. O Banco Liquidante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.

"Boletins de Subscrição"	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	É o boletim de subscrição das Debêntures, assinado pela Emissora, por meio do qual adquiriu a titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 2.4 do Termo de Securitização.
"CCI"	É 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 nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários advindos das Debêntures.
"CETIP 21"	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	É o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	É o <i>"Código ANBIMA para Ofertas Públicas"</i> , em vigor nesta data.
"Código Civil Brasileiro"	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Comunicação de Amortização Facultativa"	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.
"Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, nos termos do Anexo III do Termo de Securitização, acerca da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) o valor do Prêmio de Resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora; (d) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de Debêntures; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.

"Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"	É o envio, pela Devedora, de comunicação individual à Emissora ou publicação de anúncio, nos termos da Escritura de Emissão, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, informando a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e qualquer outra informação relevante à Emissora, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Prêmio de Resgate aplicáveis.
"Condições Precedentes"	Sob pena de resilição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição (incluindo, mas não se limitando à obrigação de exercer o Compromisso de Subscrição e Integralização dos CRI) está condicionado ao atendimento das condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil).
"Conta Centralizadora CRI"	É a conta corrente nº 61646-2, agência 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
"Contrato de Distribuição"	É o <i>"Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, com Compromisso de Subscrição e Integralização, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão da True Securitizadora S.A."</i> celebrado em 09 de agosto de 2022, entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder
"Compromisso de Subscrição de Subscrição e Integralização"	É o compromisso pelo qual o Coordenador Líder comprometeu-se, até o término do Prazo Máximo de Colocação, a subscrever e integralizar, pelo Preço de Integralização, o saldo remanescente de CRI não subscrito, até o limite de 300.000 (trezentos mil) CRI, observados os requisitos do Contrato de Distribuição.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	É a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Créditos do Patrimônio Separado dos CRI"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta Centralizadora CRI e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI, incluindo o Fundo de Despesas CRI; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI.
"Créditos Imobiliários"	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, incluindo a totalidade

	dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures. Nos termos do inciso I do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, o lastro dos CRI é constituído por Créditos Imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro.
"CRI"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da série única da 40ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados integralmente pela CCI.
"CRI Adicionais"	São os CRI a serem eventualmente emitidos em adição aos CRI originalmente ofertados, a critério da Emissora, em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora, e sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta. A quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) CRI adicionais, em razão do exercício total ou parcial da opção de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
"CRI em Circulação"	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora, ou que a Emissora ou a Devedora possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas no Termo de Securitização.
"CSLL"	É Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	É a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização.
"Data de Emissão" ou "Data de Emissão dos CRI"	É a data de emissão dos CRI, a saber, 19 de agosto de 2022.
"Data de Emissão da CCI"	É a data de emissão da CCI, a saber, 19 de agosto de 2022.
"Data de Emissão das Debêntures"	É a data de emissão das Debêntures, a saber, 19 de agosto de 2022.
"Data de Integralização das Debêntures"	É cada data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional.
"Data de Integralização dos CRI" ou "Data de Integralização"	É cada data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme datas especificadas no Anexo VII ao Termo de Securitização.
"Data de Vencimento das Debêntures"	É a data de vencimento das Debêntures, a saber, 14 de setembro de 2028.
"Data de Vencimento dos CRI"	É a data de vencimento dos CRI, a saber, 18 de setembro de 2028.
"Debêntures"	São as debêntures emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 15ª (décima quinta) emissão, em série única, da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Deliberação CVM nº 818"	É a Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
"Devedora"	É a EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65.
"Dia Útil"	É qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais, na República Federativa do Brasil.
"Documentos da Operação"	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Prospecto Preliminar; (v) este Prospecto Definitivo; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; e (xi) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Emissão"	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a série única da 40ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela ata da RCA da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	É a TRUE SECURITIZADORA S.A. , companhia securitizadora com registro nº 663 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 12 e ao longo do Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.

"Empreendimentos Imobiliários"	São os empreendimentos imobiliários, conforme Anexo IX ao Termo de Securitização, de titularidade da Devedora ou de sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Emissora, nos quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados ou reembolsados, conforme descritos na Cláusula 4.6 do Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Encargos Moratórios"	Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> , ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada.
"Escritura de Emissão das Debêntures"	É o <i>"Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A."</i> celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 09 de agosto de 2022, devidamente registrada na JUCESP sob o nº ED004770-3/000, em 24 de agosto de 2022.
"Escritura de Emissão de CCI"	É o <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"</i> celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em 09 de agosto de 2022.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	É qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 6.1.5.1 e 6.1.7.1 do Termo de Securitização, os quais poderão ensejar vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.1 do Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.7.1 do Termo de Securitização.
"Formulário de Referência da Devedora"	É o formulário de referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponível para acesso no <i>website</i> da CVM.

"Formulário de Referência da Emissora"	É o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponível para acesso no <i>website</i> da CVM.
"Fundo de Despesas"	É o fundo de despesas dos CRI, atrelado ao Patrimônio Separado dos CRI que será constituído pela Emissora, por conta e ordem da Devedora com os recursos da integralização, para pagamento das Despesas, presentes e futuras, referentes aos CRI, e mantido, pela Emissora, na Conta Centralizadora CRI durante toda a vigência dos CRI.
"Governo Federal"	É o Governo da República Federativa do Brasil.
"Instituição Custodiante"	É a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante, na qual será registrado o Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 2.7 do Termo de Securitização. A Instituição Custodiante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.
"Instituições Participantes da Oferta"	São o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
"Instrução CVM 400"	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Investidores"	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
"Investidores Institucionais"	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Boletim de Subscrição dos CRI igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na primeira Data de Integralização ou que sejam consideradas como investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, ou investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Boletim de Subscrição em valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na primeira Data de Integralização, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
"IOF/Títulos"	É o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.

"IPCA"	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
"IRPJ"	É o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	É o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"JUCESP"	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Leis Anticorrupção"	São as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e do <i>UK Bribery Act de 2010</i> , se e conforme aplicável.
"Lei das Sociedades por Ações"	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 4.591"	É a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
"Lei nº 6.385"	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 11.033"	É a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430"	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"MDA"	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória nº 2.158-35/01"	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Obrigações Legais"	É qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
"Oferta"	É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 ou da Resolução CVM nº 60, a qual: (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	É a oferta de resgate antecipado facultativo, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização.

"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	É a oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão das Debêntures.
"Opção de Lote Adicional"	É a opção da Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e após consulta e concordância prévia da Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) CRI adicionais, correspondente a R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sendo os CRI emitidos em decorrência do exercício da Opção de Lote Adicional, os " <u>CRI Adicionais</u> ". Aplicar-se-ão aos CRI Adicionais as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
"Patrimônio Separado dos CRI"	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, 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.
"Período de Ausência da Taxa DI"	É o período da ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação.
"Período de Capitalização dos CRI"	Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, é o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.
"Pessoas Vinculadas"	São os Investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Securitizadora ou da Devedora; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Securitizadora ou à Devedora;

	(iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Securitizadora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Securitizadora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Securitizadora ou pela Devedora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"Prazo de Distribuição"	É o prazo para a conclusão da Oferta, que será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da disponibilização do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Prazo Máximo de Colocação"	É o prazo máximo para colocação dos CRI é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Integralização"	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização.
"Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"	É o prêmio de amortização extraordinária facultativa a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto no item " <i>Amortização Extraordinária dos CRI</i> " da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto.
"Prêmio de Resgate Debêntures" ou "Prêmio de Resgate"	É o prêmio de resgate a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto no item " <i>Resgate Antecipado dos CRI</i> " da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto.
"Prospecto Definitivo"	É o presente " <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 40ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.</i> ", a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM.
"Prospecto Preliminar"	É o " <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 40ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.</i> ".
"Prospectos"	É o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.

"RCA da Devedora"	É a reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 20 de julho de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 27 de julho de 2022, sob o nº 379.679/22-0 e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 03 de agosto de 2022 e no jornal "Estadão" em 03 de agosto de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra nas páginas dos referidos jornais de publicação na internet, que providenciaram a certificação digital da autenticidade do documento mantido na respectiva página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).
"RD da Emissora"	É a reunião de diretoria da Securitizadora, realizada em 01 de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9, e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada emissões, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) sendo que, até a presente data, foram emitidos certificados de recebíveis imobiliários da Emissora no montante total de R\$39.733.186.353,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não tendo sido atingindo, portanto, o limite global acima mencionado.
"Regime Fiduciário dos CRI"	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI.
"Remuneração dos CRI"	Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI será incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, e calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá a fórmula descrita neste Prospecto Definitivo. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Características dos CRI e da Oferta – Remuneração" na página 43 deste Prospecto Definitivo.
"Remuneração das Debêntures"	É a remuneração que será paga aos titulares das Debêntures, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 4.8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Resgate Antecipado dos CRI"	É o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, caso seja (i) declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iv) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	A Devedora poderá, a partir da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) das Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, e de prêmio entre a data do efetivo resgate antecipado e a Data de Vencimento.
"Resolução CMN nº 4.373"	É a resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 17"	É a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 23"	É a Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 27"	É a Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 30"	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 35"	É a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 44"	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 60"	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 80"	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 133"	É a Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada.
"SPEs"	São as sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Devedora.

"Taxa DI" ou "Taxa DI-Over"	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros -de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva CRI"	Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (" <u>Período de Ausência da Taxa DI</u> ") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (" <u>Taxa Substitutiva CRI</u> "). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.
"Termo(s) de Adesão"	Significam os " <i>Termos de Adesão ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, com Compromisso de Subscrição e Integralização, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão da True Securitizadora S.A.</i> ", a serem celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.
"Termo de Securitização"	É o " <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.</i> " celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 09 de agosto de 2022.
"Titulares de CRI"	São os Titulares de CRI.
"Valor Nominal Unitário"	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização.
"Valor Nominal Unitário das Debêntures"	É o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
"Valor Total da Oferta"	É o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 60.000 (sessenta mil) CRI Adicionais, passando a Oferta a ser de até R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização.
"Vencimento Antecipado das Debêntures"	É a declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

Estimativas e declarações referentes à Emissora e à Devedora acerca do futuro estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, condição financeira da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais ou projeções. Embora a Emissora e a Devedora acreditem que as estimativas e declarações acerca do futuro encontram-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações de que atualmente estão à disposição da Emissora e da Devedora.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) conjuntura econômica; (ii) concorrência; (iii) dificuldades técnicas nas atividades da Emissora e da Devedora; (iv) alterações nos negócios da Emissora e da Devedora; (v) alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário; (vi) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior; (vii) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, legislação, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil; (viii) alterações nas condições gerais da economia local, regional, nacional e internacional, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor; (ix) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras; (x) desastres naturais e de outra natureza; e (xi) outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, bem como nas Seções “Fatores de Risco” e “Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera”, “potencial” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e, em especial, a Seção “Fatores de Risco” e a Seção “Riscos de Mercado” deste Prospecto, e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRI, recomendamos a leitura das Seções “Características dos CRI e da Oferta” e “Características dos Créditos Imobiliários” deste Prospecto.

Securitizadora ou Emissora	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS, CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Participantes Especiais	As instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, nos termos dos respectivos Termos de Adesão por estas a serem celebrados com o Coordenador Líder.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder e os Participantes Especiais (se houver), quando referidos em conjunto.
Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos Srs. Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, no telefone (21) 3514-0000 e no correio eletrônico:af.controles@oliveiratrust.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VI do Termo de Securitização e na Seção “Agente Fiduciário” na página 69 deste Prospecto Definitivo.
Instituição Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Agente Escriurador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Créditos Imobiliários	A totalidade dos valores previstos na Escritura de Emissão das Debêntures que deverão ser pagos pela Devedora, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, sendo os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados aos CRI.

CCI	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida por meio da Escritura de Emissão da CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures, de acordo com a Lei nº 10.931, sendo que a CCI será emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures.
Número da Série e da Emissão	A presente Emissão corresponde à 40ª (quadragésima) emissão de CRI da Emissora. A Emissão será realizada em série única.
Código ISIN dos CRI	BRAPCSCRIDC0.
Valor Total da Oferta	O volume base da oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado que o Valor Total da Oferta poderá ser aumentado em até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando o montante de até R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização.
Quantidade de CRI	Serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI emitida no âmbito da Emissão poderá ser aumentada em até 60.000 (sessenta mil) CRI Adicionais, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando até 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI.
Distribuição Parcial	Não será admitida distribuição parcial dos CRI.
Valor Nominal Unitário dos CRI	Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização.
Data de Emissão dos CRI	19 de agosto de 2022.
Regime Fiduciário	Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora institui regimes fiduciários sobre as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização.
Forma e Comprovação de Titularidade	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua 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 Agente Escriturador aos Titulares de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.
Prazo e Data de Vencimento CRI	Os CRI têm prazo de vencimento de 2.222 (dois mil, duzentos e vinte e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 18 de setembro de 2028, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.

Duration dos CRI	Aproximadamente, 3,64 anos (calculada em 18 de julho de 2022).
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI	Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI será incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, e calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.
Pessoas Vinculadas	São os Investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Emissora ou pela Devedora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Datas de Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI serão pagas nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes do Anexo VIII ao Termo de Securitização.
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas datas previstas no cronograma constante do Anexo VIII do Termo de Securitização.

Forma de Subscrição e Integralização	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização. Os CRI poderão ser colocados com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI nas Datas de Integralização, na ocorrência de uma ou mais situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, as seguintes: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Fica estabelecido que não haverá integralizações dos CRI no período entre, o Dia Útil imediatamente anterior as datas de pagamento das Debêntures e o dia de Data de Pagamento dos CRI de cada mês.
Garantias	Não foram ou serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas de acordo com os procedimentos da B3.
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado o Direcionamento da Oferta.
Regime de Colocação	O Regime de colocação é de melhores esforços.
Resgate Antecipado dos CRI	É o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, caso seja (i) declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização; ou (ii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; ou (iv) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

	Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI veja o item "Resgate Antecipado dos CRI" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 48 deste Prospecto.
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures, e será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. Para mais informações acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, veja o item "Oferta de Resgate Antecipado" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 48 deste Prospecto.
Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	A Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Para mais informações acerca do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures veja o item "Resgate Antecipado dos CRI" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 41 deste Prospecto.
Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Debêntures até o valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção. Para mais informações acerca da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI veja o item "Amortização Extraordinária Facultativa" da seção "Características Gerais dos CRI" na página 52 deste Prospecto.
Prazo de Distribuição	O prazo máximo para colocação dos CRI é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, sem prejuízo do prazo para exercício da Garantia Firme indicado no item "Regime de Colocação" da seção "Características Gerais dos CRI", na página 41 deste Prospecto.
Destinação dos Recursos pela Emissora	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas, para a integralização das Debêntures.
Destinação dos Recursos pela Devedora	Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Devedora ou por suas SPEs Investidas: (i) ao reembolso do pagamento de gastos, custos e despesas de aquisição, de determinados

	empreendimentos imobiliários, conforme Anexo IX ao Termo de Securitização, e (ii) à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo constante do Anexo XI do Termo de Securitização, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.
Local de Emissão	O local de emissão é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Patrimônio Separado	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, serão instituídos o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
Direitos Políticos e Econômicos	Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os direitos políticos e econômicos inerentes aos CRI encontram-se descritos na Cláusula 4.1 e na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
Assembleia Especial do(s) Titular(es) dos CRI	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, conforme o caso, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60 e do previstos na Cláusula 14 do Termo de Securitização. Para maiores informações, veja a Seção “Assembleia Especial de Investidores de CRI” “Características do CRI e da Oferta” na página 56 deste Prospecto.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI e assumida a administração do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a administração e eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial de Investidores de CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em

	que a Assembleia Especial de Investidores de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.
Classificação de Risco	A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 10, da Resolução CVM nº 60. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM nº 60. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIDC0" e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação.
Auditores Independentes da Devedora	(i) PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., conforme acima qualificada, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora para os exercícios sociais encerrado em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021; e (ii) a DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., conforme acima qualificada, responsável por revisar as informações financeiras relativas ao período de 3 (três) e 6 (seis) meses findos em 31 de março de 2022 e em 30 de junho de 2022, respectivamente.
Auditor Independente da Emissora	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, conforme acima qualificada, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e em 2020, BLB AUDITORES INDEPENDENTES, conforme acima qualificada, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações da Emissora, relativas aos exercícios sociais encerrado em 31 de dezembro de 2019, em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2021, constantes deste Prospecto Definitivo, não foram e não serão objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto Definitivo, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, conforme recomendação constante do Código ANBIMA. A RESPEITO DA INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DECORRENTE DA NÃO EMISSÃO DE CARTA CONFORTO PELOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA NO ÂMBITO DA OFERTA”, NA PÁGINA 223 DESTES PROSPECTO.
Auditor Independente do Patrimônio Separado	BLB AUDITORES INDEPENDENTES, conforme acima qualificado, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora	Não foi e não será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às informações, obrigações e/ou contingências da Emissora ou da Devedora descritas nos respectivos Formulários de Referências. A RESPEITO DA AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL SOBRE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA”, NA PÁGINA 214 DESTES PROSPECTO E DO FATOR DE RISCO “AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA”, NA PÁGINA 215 DESTES PROSPECTO.
Modificação da Oferta	Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

	Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. A não verificação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição e no item “<i>Condições precedentes para a distribuição dos CRI</i>” na página 148 deste Prospecto até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta será tratada como modificação da Oferta. Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Boletim de Subscrição ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.
Suspensão da Oferta	Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da

	CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
Cancelamento ou Revogação da Oferta	Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta. Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu

	Boletim de Subscrição ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de comunicação por escrito pela Instituição Participante da Oferta sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (i) acima; e (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação
Inadequação do Investimento	O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nos CRI, os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI", neste Prospecto Definitivo, bem como nos itens "Fatores de Risco" e "Riscos de Mercado" do Formulário de Referência da Emissora, e do Formulário de Referência da Devedora, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.
Classificação dos CRI (conforme ANBIMA)	De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) <u>Categoria</u>: Híbrido, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos", na página 157 deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "c", das referidas regras e procedimentos, (ii) <u>Concentração</u>: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) <u>Tipo de Segmento</u>: Outros, o que poderá ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", das referidas regras e procedimentos, e (iv) <u>Tipo de Contrato com Lastro</u>: Valores Mobiliários representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos.

	ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.
Fatores de Risco	PARA UMA EXPLICAÇÃO ACERCA DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS CUIDADOSAMENTE ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, VER SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 204 A 232 DESTE PROSPECTO.
Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção " <i>Características dos CRI e da Oferta</i> ", na página 40 deste Prospecto. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes, à Emissora e/ou à CVM.



even

5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder em conjunto, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000 | São Paulo, SP
CNPJ: 12.130.744/0001-00
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br
Website: www.truesecuritizadora.com.br
A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar
CEP 04543-907 | São Paulo, SP
CNPJ: 02.332.886/0011-78
At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-2302
E-mail: mailto:dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

Devedora

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa
CEP 01455-000 | São Paulo, SP
CNPJ: 43.470.988/0001-65
At.: Diretoria Financeira
E-mail: financeirocorporativo@even.com.br
Website: <https://ri.even.com.br/>
A Devedora é a devedora dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas Debêntures, que lastreiam os CRI.

Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi
CEP 04534-004 | São Paulo, SP
CNPJ: 36.113.876/0004-34
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

O Agente Fiduciário será o responsável pelo cumprimento das atribuições constantes do Termo de Securitização, dentre as quais se destacam aquelas listadas na seção "Obrigações do Agente Fiduciário", na página 74 deste Prospecto.

Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar – Pinheiros

CNPJ: 22.610.500/0001-88

At: Eugênia Souza/Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: corporate@vortex.com.br Website: <https://vortex.com.br/>

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI.

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal

Parque Jabaquara, CEP 04344-902

CNPJ: 60.701.190/0001-04

At.: Sr. Douglas Callegari

Tel.: (11) 2740-2596

E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

Website: www.itau.com.br

O Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

Agente Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo – SP

CNPJ: 61.194.353/0001-64

At.: Sr. Douglas Callegari

Tel.: (11) 2740-2596

E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

Website: www.itaucorretora.com.br

O Agente Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Agente Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

Assessores Legais

Freitas, Leite & Avvad Advogados

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar

CEP 04552-040 | São Paulo – SP

CNPJ: 61.197.240/0001-12

At.: Fernanda Amaral | Tatiana Altemari

Telefone: (11) 3728-810

E-mail: famaral@freitasleite.com | taltemari@freitasleite.com.br

Website: www.freitasleite.com.br

SOUZA MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355 – 16º andar
CEP 01451-133 | São Paulo - SP
CNPJ: 27.314.141/0001-35
At.: Vitor Arantes | Marcela Rivellino
Telefone: (11) 3074-5700
E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br | marcela.moreira@souzamello.com.br
Website: <http://www.souzamello.com.br/>

Auditor Independente da Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2020:

Grant Thornton Auditores Independentes

CNPJ/ME 10.830.108/0001-65
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Torre 4, Conjuntos 121 e 122, Cidade Monções
CEP 04571-900, São Paulo – SP
At.: Nelson Fernandes Barreto Filho
Tel.: (016) 3941-5999
E-mail: nelson.barreto@br.gt.com
Website: <https://www.grantthornton.com.br/>

Auditor Independente da Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e as informações financeiras referentes aos períodos findos em 31 de março de 2022 e em 30 de junho de 2022:

BLB AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Presidente Vargas, nº 2.121, cj. 603, Jardim América, CEP 14020-260, São Paulo – SP
CNPJ/ME 06.096.033/0001-63
At.: Rodrigo Garcia Giroldo
Tel.: (011) 2306-5999/(011) 99974-6069
E-mail: fazani@blbbrasil.com.br
Website: www.blbbrasil.com.br/

Auditor Independente da Devedora, responsável por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021:

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 16º, partes 1 e 6
Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32
CEP 04538-132 – São Paulo – SP
CNPJ: 61.562.112/0001-20
At.: Sr. Marcelo Teixeira
Telefone: (11) 3674-2000
E-mail: marcelo.l.teixeira@pwc.com
Website: <https://www.pwc.com.br/>

Auditor Independente da Devedora, responsável por revisar as informações financeiras referentes ao período de 3 (três) e 6 (seis) meses findos em 31 de março de 2022 e em 30 de junho de 2022:

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Dr. Chucuri Zaidan, nº 1.240 – 4º ao 12º andares – Golden Tower
São Paulo – SP, CEP 04711-130
CNPJ: 49.928.567/0001-11
At.: Roberto Torres dos Santos
Telefone: (11) 5186-1000
Website: www.deloitte.com.br

Auditor Independente do Patrimônio Separado

MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES

Av. Presidente Vargas, nº 2.121, cj. 603, Jardim América

CEP 14020-260, São Paulo - SP

At.: Rodrigo Garcia Giroldo

Tel.: (011) 2306-5999 / (011) 99974-6069

Site: www.blbbrasil.com.br/

E-mail: fazani@blbbrasil.com.br

O Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI foi contratado para a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Agência de Classificação de Risco

STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 4º andar, conjuntos 181 e 182, Pinheiros

CEP 05426-100 | São Paulo, SP

CNPJ: 02.295.585/0001-40

At.: Henrique Sznirer

Telefone: (11) 3039-9723

Website: www.spglobal.com



even

Declarações da Emissora e do Coordenador Líder para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos VII e VIII, respectivamente.

Declarações do Agente Fiduciário para fins do inciso IX do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60

O Agente Fiduciário prestou declarações nos termos do inciso IX do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60. Estas declarações estão anexas a este Prospecto no Anexo IX.

5.1. Informações sobre o Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%. Atualmente, essa participação equivale a 9,96%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 650 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$150 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 15 de julho de 2022, o Grupo XP contava com mais de 3,6 milhões de clientes ativos e mais de 11.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$715 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra. Em previdência, atingimos R\$54 bilhões em ativos sob custódia. Nossa carteira de crédito cresceu 90% desde o 2T21, chegando a R\$12,9 bilhões no final de junho deste ano.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de Renda Fixa e Híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário e de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, bem como na

Distribuição em Securitização, Certificado de Créditos Imobiliários e Certificado de Créditos do Agronegócio. Na Distribuição de Renda Fixa e Híbridos, a XP ocupa o segundo lugar, com valor transacionado de, aproximadamente, R\$28,7 bilhões.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2021, a XP atuou no follow-on da Light no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Patria no valor de US\$588 milhões; IPO da Vamos no valor de R\$1,2 bilhão; IPO da Mosaico no valor de R\$1,2 bilhão; follow-on da BrasilAgro no valor de R\$500,2 milhões; IPO da Jalles Machado no valor de R\$690,9 milhões; IPO da Bemobi no valor de R\$1,1 bilhão; IPO da Westwing no valor de R\$1,0 bilhão; follow-on da Locaweb no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Orizon no valor de R\$486,9 milhões; IPO da CSN Mineração no valor de R\$4,9 bilhões; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$822,8 milhões; IPO da Allied no valor de R\$197,4 milhões; IPO da Blau no valor de R\$1,3 bilhão; follow-on da Hapvida no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Boa Safra no valor de R\$460,0 milhões; IPO da G2D no valor de R\$281,1 milhões; follow-on da Rede D'Or no valor de R\$4,9 bilhões; IPO da BR Partners no valor de R\$400,4 milhões; follow-on da Vibra Energia no valor de R\$11,4 bilhões; IPO da CBA no valor de R\$1,6 bilhão; IPO da Multilaser no valor de R\$1,9 bilhão; follow-on de Grupo Soma de Moda no valor de R\$883,4 milhões; IPO da Zenvia no valor de US\$150,0 milhões; IPO de Agrogalaxy no valor de R\$350,0 milhões; follow-on de Magazine Luiza no valor de R\$3,4 bilhões; IPO da Unifique no valor de R\$863,4 milhões; IPO da Brisanet no valor de R\$1,3 bilhão; IPO da Raízen no valor de R\$6,7 bilhões; IPO da Oncoclínicas no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Kora Saúde no valor de R\$874,9 milhões; IPO do Grupo Vittia no valor de R\$436,0 milhões; follow-on da Vamos no valor de R\$1,1 bilhão; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$2,4 bilhões; e follow-on da Petz no valor de R\$779,0 bilhões.

Em 2022, a XP atuou no follow-on da BR Partners no valor de R\$5,7 milhões; follow-on da Arezzo no valor de R\$833,8 milhões; follow-on da Equatorial no valor de R\$2,8 bilhões; follow-on da Eletrobras no valor de R\$33,7 bilhões; e no follow-on da PetroRecôncavo no valor de R\$1,0 bilhão. Ademais, nos anos de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,6%, 55,6%, 67,9%, 57,3%, 53,1% e 35,2%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

Informações sobre o Agente Fiduciário

No âmbito da Oferta o Agente Fiduciário foi contratado para representar, perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, devendo acompanhar a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, acompanhar o cumprimento da obrigação de destinação dos recursos obtidos a partir da Oferta pela Devedora, bem como, entre outras funções, fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização.

Informações sobre a Instituição Custodiante

No âmbito da Oferta a Instituição Custodiante foi contratada para o lançamento dos dados e informações da CCI na B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato "*Microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro na B3.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM nº 60, a Instituição Custodiante deverá contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Informações sobre a Agência de Classificação de Risco

No âmbito da Oferta a Agência de Classificação de Risco foi contratada para emissão de parecer sobre classificação de risco dos CRI com base em informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do ano fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores. Bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, foram utilizadas informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário. De seguros e ou outros reguladores. Bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Informações sobre o Formador de Mercado

Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou, de forma não vinculante, à Securitizadora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.



6. EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos potenciais Investidores que leiam o presente Prospecto Definitivo e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder e da Devedora indicados na Seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, da Devedora, do Assessor Legal e dos demais Prestadores de serviços da Oferta" deste Prospecto Definitivo, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000 | São Paulo, SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br

Website: www.truesecuritizadora.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste *website*, clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIDC0" e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" e clicar no "Prospecto Definitivo" mais recente).

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar

CEP 04543-907 | São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

Telefone: (11) 3526-2302

E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <https://www.xpi.com.br> (neste *website*, acessar "Investimentos"; em seguida, selecionar "Oferta Pública"; acessar "CRI Even – Oferta Pública de Distribuição da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.", em seguida, clicar em "Prospecto Definitivo").

Comissão de Valores Mobiliários

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-901 | Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º a 4º andares, CEP 01333-010 | São Paulo - SP

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "True Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRAPCSCRIDC0", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Definitivo" pela coluna "Tipo", clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública").

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 | São Paulo, SP

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados" – "Saiba mais", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de busca, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão:40 – Série: 1. Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da série única da 40ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.).



7. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

7.1 Características dos CRI e da Oferta

7.1.1. Estrutura da securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei nº 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em Créditos Imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Conforme o Termo de Securitização, os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a serem emitidas nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430, da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM nº 60. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI são decorrentes da emissão das Debêntures pela Devedora, sendo certo que as Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Emissora.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

Considerando o disposto no parágrafo acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

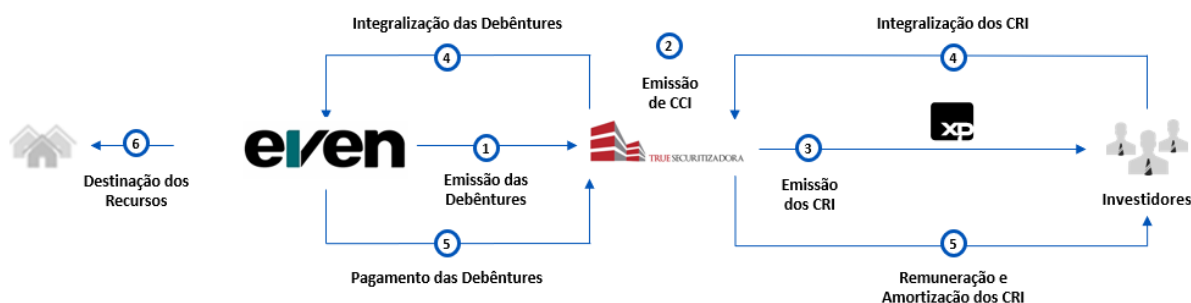
As Debêntures e os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Securitização.

O Valor Total da Oferta corresponde ao montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada, a critério da Emissora, em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora, e sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) CRI Adicionais, em razão do exercício total ou parcial da opção de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no respectivo Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Securitização.

7.1.2. Fluxograma

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários:



1. Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emite 360.000 (trezentas e sessenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais).
2. A Emissora subscreve as Debêntures emitidas pela Devedora e emite 1 (uma) CCI representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures.
3. A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro na CCI (representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários), conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400.
4. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, nas Datas de Integralização.
5. O pagamento da amortização e remuneração dos CRI é realizado aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures.
6. Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento das Debêntures, nos Empreendimentos Imobiliários, nos termos deste Prospecto e do Termo de Securitização.

7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

7.2.1 Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta foram aprovadas na reunião de diretoria da Securitizadora, realizada em 01 de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9, e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada emissões, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) sendo que, até a presente data, foram emitidos certificados de recebíveis imobiliários da Emissora no montante total de R\$39.733.186.353,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não tendo sido atingindo, portanto, o limite global mencionado.

A emissão das Debêntures pela Devedora foi aprovada em reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 20 de julho de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 27 de julho de 2022, sob o nº 379.679/22-0 e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 03 de agosto de 2022 e no jornal "Estadão" em 03 de agosto de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra nas páginas dos referidos jornais de publicação na internet, que providenciaram a certificação digital da autenticidade do documento mantido na respectiva página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

7.2.2. Devedora

A Devedora dos Créditos Imobiliários é a **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, que atua no ramo de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários. Para mais informações acerca da Devedora veja a seção "Informações Relativas à Devedora" na página 245 e seguintes deste Prospecto.

7.2.3. Emissão

A presente Emissão corresponde à 40ª (quadragésima) emissão de CRI da Emissora.

7.2.4. Séries

A Emissão será realizada em série única. Considerando que a Emissão é realizada em série única, não há subordinação.

7.2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Oferta será de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado que o Valor Total da Oferta poderá ser aumentado em até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando o montante de até R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização.

7.2.6. Quantidade de CRI

Serão emitidos, inicialmente, 300.00 (trezentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI emitida no âmbito da Emissão poderá ser aumentada em até 60.000 (sessenta mil) CRI adicionais, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando até 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI.

7.2.7. Valor Nominal Unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização.

7.2.8. Classificação de Risco

A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 10, da Resolução CVM nº 60. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM nº 60. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIDC0" e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável), e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação.

7.2.9. Data de Emissão dos CRI

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 19 de agosto de 2022.

7.2.10. Local de Emissão dos CRI

O local de emissão é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

7.2.11. Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Agente Escriurador aos Titulares de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

7.2.12. Duration dos CRI

Os CRI terão *duration* de, aproximadamente, 3,64 anos calculada em 18 de julho de 2022.

7.2.13. Garantias

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

7.2.14. Direitos, vantagens e restrições dos CRI

Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, serão instituídos o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

7.2.15. Direitos Políticos e Econômicos

Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os direitos políticos e econômicos inerentes aos CRI encontram-se descritos na Cláusula 4.1 e na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.

7.2.16. Classificação ANBIMA dos CRI

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: Híbrido, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos”, na página 157 deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “c”, das referidas regras e procedimentos, (ii) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: Outros, o que poderá ser verificado na seção “Destinação de Recursos”, na página 157 deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “i”, das referidas regras e procedimentos, e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

7.2.17. Prazo de Duração e Vencimento

Os CRI têm prazo de vencimento de 2.222 (dois mil, duzentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 18 de setembro de 2028, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.

7.2.18. Atualização Monetária dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

7.2.19. Remuneração

Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI”).

A Remuneração dos CRI será incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, e calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1):$$

onde:

“J” é valor da Remuneração dos CRI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“Vne” é o Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

"FatorDI" é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização dos CRI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

"n" é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI, sendo "n" um número inteiro;

"k" é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

"TDI" é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"FatorSpread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

"Spread" 0,9000;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, define-se "Período de Capitalização dos CRI" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.

Observações:

- 1) O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, arredonda-se para baixo o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

- 3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, arredondamento.
- 4) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- 5) Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

7.2.20. Datas de Pagamento da Remuneração e da Amortização

sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas datas previstas no cronograma abaixo:

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI			
#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	% Amortizado
01	17/10/2022	SIM	-
02	16/11/2022	SIM	-
03	16/12/2022	SIM	-
04	16/01/2023	SIM	-
05	16/02/2023	SIM	-
06	16/03/2023	SIM	-
07	17/04/2023	SIM	-
08	16/05/2023	SIM	-
09	16/06/2023	SIM	-
10	17/07/2023	SIM	-
11	16/08/2023	SIM	-
12	18/09/2023	SIM	-
13	16/10/2023	SIM	-
14	16/11/2023	SIM	-
15	18/12/2023	SIM	-
16	16/01/2024	SIM	-
17	16/02/2024	SIM	-
18	18/03/2024	SIM	-
19	16/04/2024	SIM	-
20	16/05/2024	SIM	-
21	17/06/2024	SIM	-
22	16/07/2024	SIM	-
23	16/08/2024	SIM	-
24	16/09/2024	SIM	-
25	16/10/2024	SIM	-

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI			
#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	% Amortizado
26	18/11/2024	SIM	-
27	16/12/2024	SIM	-
28	16/01/2025	SIM	-
29	17/02/2025	SIM	-
30	17/03/2025	SIM	-
31	16/04/2025	SIM	-
32	16/05/2025	SIM	-
33	16/06/2025	SIM	-
34	16/07/2025	SIM	-
35	18/08/2025	SIM	-
36	16/09/2025	SIM	-
37	16/10/2025	SIM	-
38	17/11/2025	SIM	-
39	16/12/2025	SIM	-
40	16/01/2026	SIM	-
41	18/02/2026	SIM	-
42	16/03/2026	SIM	-
43	16/04/2026	SIM	-
44	18/05/2026	SIM	-
45	16/06/2026	SIM	-
46	16/07/2026	SIM	-
47	17/08/2026	SIM	-
48	16/09/2026	SIM	4,0000%
49	16/10/2026	SIM	4,1666%
50	16/11/2026	SIM	4,3478%
51	16/12/2026	SIM	4,5454%
52	18/01/2027	SIM	4,7619%
53	16/02/2027	SIM	5,0000%
54	16/03/2027	SIM	5,2631%
55	16/04/2027	SIM	5,5555%
56	17/05/2027	SIM	5,8823%
57	16/06/2027	SIM	6,2500%
58	16/07/2027	SIM	6,6666%
59	16/08/2027	SIM	7,1428%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI			
#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	% Amortizado
60	16/09/2027	SIM	7,6923%
61	18/10/2027	SIM	8,3333%
62	16/11/2027	SIM	9,0909%
63	16/12/2027	SIM	10,0000%
64	17/01/2028	SIM	11,1111%
65	16/02/2028	SIM	12,5000%
66	16/03/2028	SIM	14,2857%
67	17/04/2028	SIM	16,6666%
68	16/05/2028	SIM	20,0000%
69	16/06/2028	SIM	25,0000%
70	17/07/2028	SIM	33,3333%
71	16/08/2028	SIM	50,0000%
72	18/09/2028	SIM	100,0000%

7.2.21. Pagamentos dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de pagamento da Amortização, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

7.2.22. Locais de Pagamento

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora CRI. Nos termos do parágrafo 3º do artigo 37 da Resolução CVM nº 60, os pagamentos dos Créditos Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM nº 60.

7.2.23. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

7.2.24. Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no item "Prorrogação dos Prazos" acima, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

7.2.25. Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("Encargos Moratórios").

7.2.26. Resgate Antecipado dos CRI

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures

Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora proceder com o resgate antecipado obrigatório dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

São Eventos de Vencimento Antecipado Automático aqueles descritos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.1 do Termo de Securitização.

Ainda para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, convocar uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização.

Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o **não** resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Investidores de CRI instalada, em primeira convocação; ou (b) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Investidores de CRI instalada, em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Investidores de CRI instalada, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; a Emissora deverá formalizar a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

São Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático aqueles descritos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.7.1 do Termo de Securitização.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada

pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação.

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do vencimento antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item “xx” do Termo de Securitização.

A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Investidores de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Investidores de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Pedido de Waiver” e “Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente).

As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial das Debêntures, sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (e, conseqüentemente, Resgate Antecipado dos CRI) poderá ocorrer a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos da Cláusula abaixo, será, em relação aos CRI, equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, dos demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI (“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”), e de prêmio entre a data do efetivo resgate antecipado e a Data de Vencimento, calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Prêmio de Resgate”):

$$P = \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Resgate, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor do Resgate Antecipado dos CRI.

DU = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

i = prêmio ao ano definido conforme tabela abaixo:

Data do Resgate Antecipado dos CRI	Prêmio de Resgate ao ano incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado dos CRI
Até 19 de agosto de 2025 (inclusive)	0,75
Entre 19 de agosto de 2025 (exclusive) e 19 de agosto de 2026 (inclusive)	0,65
Entre 19 de agosto de 2026 (exclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,45

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xx" do Termo de Securitização.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo

Caso, após a Data de Integralização das Debêntures, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Devedora tenha de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério: (i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada; ou (ii) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento aqui referido, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa, nos termos abaixo.

Caso a Securitizadora receba uma comunicação acerca do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, nos termos da Cláusula acima, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida comunicação, comunicar a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, a exclusivo critério da Securitizadora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-mail encaminhados com aviso de recebimento com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, ou, ainda, publicação de comunicado específico aos Titulares de CRI no jornal "Jornal Gazeta São Paulo", com os termos e condições previstos na comunicação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. A comunicação a ser elaborada

pela Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, conforme descritos na comunicação da Devedora neste sentido, incluindo a data de pagamento e o valor a ser pago.

Ressalvado de outra forma definido na Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, o resgate antecipado dos CRI será realizado mediante o pagamento pela Securitizadora do montante total pago pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que será equivalente ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido.

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados, nesta forma serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2.27. Regime Fiduciário

Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo I do Termo de Securitização.

Os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, e serão destinados especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI 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.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI 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 caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

7.2.28. Amortização Extraordinária Facultativa

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures") até o valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Limite da Amortização Extraordinária Facultativa"), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI").

Observado o previsto acima, em especial, o Valor Limite da Amortização Extraordinária Facultativa, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será operacionalizada mediante o envio pela Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de Comunicação de Amortização Facultativa, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e posteriormente repassada aos Titulares de CRI pela Emissora, nos termos abaixo, será, em relação aos CRI, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"); e (iii) de prêmio entre a data da efetiva amortização extraordinária e a Data de Vencimento, calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Amortização Facultativa"):

$$P = \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Amortização Facultativa, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor da Amortização Extraordinária Facultativa.

DU = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

i = prêmio ao ano definido conforme tabela abaixo:

Data da Amortização Extraordinária Facultativa	Prêmio de Amortização Facultativa ao ano incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa
Até 19 de agosto de 2025 (inclusive)	0,75
Entre 19 de agosto de 2025 (exclusive) e 19 de agosto de 2026 (inclusive)	0,65
Entre 19 de agosto de 2026 (exclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,45

A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos acima, em razão da amortização extraordinária dos CRI, no caso da amortização extraordinária das Debêntures, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xx" do Termo de Securitização.



Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Devedora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Nesse caso, a B3 será comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI.

7.2.29. Forma de Subscrição Integralização

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser colocados com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI nas Datas de Integralização, na ocorrência de uma ou mais situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, as seguintes: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Fica estabelecido que não haverá integralizações dos CRI no período entre, o Dia Útil imediatamente anterior as datas de pagamento das Debêntures e o dia de Data de Pagamento dos CRI de cada mês.

7.2.30. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, incluindo nas hipóteses previstas nas Cláusulas 5.2.9, 6.1.9 e 6.2.6.1 do Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI e assumida a administração do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente



Fiduciário, este deverá convocar, nos termos do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a administração e eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial de Investidores de CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

A Assembleia Especial de Investidores de CRI de que trata o disposto acima deverá ser convocada na forma da Cláusula 16 do Termo de Securitização, e será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI presentes, nos termos da Lei nº 14.430. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Na Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado dos CRI por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

Conforme previsto no artigo 31, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

A Assembleia Especial de Investidores de CRI convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, nos termos dos incisos I a IV do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, pela maioria dos votos dos Titulares de CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes, conforme parágrafo 4º, artigo 30, da Resolução CVM nº 60.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos abaixo.

Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos; e (iii) exceto no caso de culpa ou dolo da Emissora, indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora, exclusivamente em razão da liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI: A liquidação do Patrimônio Separado dos CRI será realizada:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, na Data de Vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou
- (ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI), mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, após a Emissora ter adotado os procedimentos cabíveis para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Direitos Creditórios Imobiliários que integram o Patrimônio Separado dos CRI, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Direitos Creditórios Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Quando o Patrimônio Separado dos CRI for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído.

O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei nº 14.430. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do inciso "(i)" acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do inciso "(ii)" acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado dos CRI em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se a Emissora ou Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme aplicável, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores, como: inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias de responsabilidade exclusiva da Emissora, previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento e desde que a Emissora tenha recepcionado os recursos dos Direitos Creditórios Imobiliários.

7.2.31. Assembleia Especial dos Titulares de CRI

Competência

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

Sem prejuízo de outras matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores de CRI estabelecidas no Termo de Securitização, nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, conforme artigo 25 da Resolução CVM nº 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores de CRI deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 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 investidores; (b) a dação em pagamento aos investidores 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 ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Convocação

Nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 60, a Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser convocada por iniciativa própria da Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

Nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Resolução CVM nº 60, a convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

Nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, a convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser encaminhada pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

Nos termos do parágrafo 2º da Resolução CVM nº 60, a comunicação da convocação deverá informar:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia 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; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, caso o investidor possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, a convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. A Assembleia Especial de Investidores de CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação.

A Assembleia Especial de Investidores de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza e detalhamento, o lugar e horário da reunião, visto que podem ocorrer custos adicionais, os quais deverão ser arcados pela Devedora.

Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM nº 60, a Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 29 da Resolução CVM nº 60, 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 do Titular de CRI.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 29 da Resolução CVM nº 60, os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores de CRI.

Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

A Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada 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 das Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI em questão, previstos acima.

Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.



A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores de CRI o disposto na Lei nº 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.

Voto

Cada CRI, nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da referida assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM nº 30, não podem votar nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

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

Nos termos do parágrafo único do artigo 32 da Resolução CVM nº 60, não se aplica a vedação prevista 14.3.2 acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Instalação

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número.

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

A presidência da Assembleia Gerais de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Quórum para Deliberação

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de

CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Investidores de CRI, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

As alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou aos Eventos de Vencimentos Antecipados previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação, conforme aplicável.

Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

Demais regras

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre alterações no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, 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; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviço da Oferta; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI emitidos.

As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial de Investidores de CRI convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos no Termo de Securitização.

Nos termos do inciso II do parágrafo 2º do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, o Agente Escriturador e o Auditor Independente não estão sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

7.2.32. Não utilização de contratos derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente dos CRI, seja para fins de proteção do seu valor.

7.2.33. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI.

A Emissora administrará o Patrimônio Separado dos CRI instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI não possuam recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, após deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, a emissão de nova série de certificados de recebíveis imobiliários, com o consequente aditamento a o Termo de Securitização, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Os recursos eventualmente captados nos termos da Cláusula 9.1.1 acima estarão sujeitos ao regime fiduciário e deverão integrar o Patrimônio Separado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

7.2.34. Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "Jornal Gazeta São Paulo", ou outro que vier a substituí-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet www.truesecritizadora.com.br/emissoes/, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado, no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60, a Lei nº 14.430 e os prazos legais, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data de sua ocorrência. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet www.truesecritizadora.com.br/emissoes/ o referido edital de convocação. As publicações realizadas nos termos da Cláusula 16.1 acima serão realizadas uma única vez e não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 60.

As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

7.2.35. Compromisso de Subscrição e Integralização

O Coordenador Líder compromete-se, até o término do Prazo Máximo de Colocação, a subscrever e integralizar, pelo Preço de Integralização, o saldo remanescente de CRI não subscrito, até o limite de 300.000 (trezentos mil) CRI ("Compromisso de Subscrição e

Integralização”), desde que (a) sejam cumpridas as Condições Precedentes (1) até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, para a primeira Data de Integralização, e (2) após a primeira Data de Integralização, na primeira Data de Integralização de cada mês subsequente, até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos Documentos da Operação; (c) não ocorrência, durante o Prazo Máximo de Colocação, de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem negativamente e de forma relevante a viabilidade da Oferta; e (d) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo certo que (1) o Compromisso de Subscrição e Integralização não é extensível aos CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício da Opção de Lote Adicional e (2) eventual aplicação de deságio dos CRI pelo Coordenador Líder terá o valor do deságio descontado do Comissionamento devido ao Coordenador Líder e não importará na diminuição do Compromisso de Subscrição e Integralização, equivalente a 300.000 (trezentos mil) CRI, a serem integralizados pelo Valor Nominal Unitário, atualizado conforme o disposto no Termo de Securitização desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a sua data de efetiva integralização.

O Compromisso de Subscrição e Integralização será exercido, caso cumpridas as condições previstas acima, no momento em que o Coordenador Líder achar conveniente, limitado ao término do Prazo Máximo de Colocação.

A verificação das Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a que a prestação do Compromisso de Subscrição e Integralização está submetida, deverá ser realizada pelo Coordenador Líder (1) até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, para a primeira Data de Integralização, e (2) após a primeira Data de Integralização, na primeira Data de Integralização de cada mês subsequente, até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação, sendo certo que, anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer uma dessas condições, sem renúncia ou a concessão de prazo adicional por parte do Coordenador Líder, ensejará a exclusão do Compromisso de Subscrição e Integralização e tal fato deverá ser tratado como modificação da Oferta, se ocorrida posteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado.

Observados os prazos de cura previstos nos Documentos da Operação, conforme e se aplicável, qualquer descumprimento das obrigações da Devedora que resultem em não exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização deverá ser notificado pelo Coordenador Líder à Devedora.

7.2.36. Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Securitizadora, deverá elaborar plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (a) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (b) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (c) que os representantes de venda das instituições participantes do consórcio de distribuição (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”) recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento dos Boletins de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

7.2.37. Opção de Lote Adicional

É a opção da Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e após consulta e concordância prévia da Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI

originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) CRI adicionais, correspondente a R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sendo os CRI emitidos em decorrência do exercício da Opção de Lote Adicional, os "CRI Adicionais"). Aplicar-se-ão aos CRI Adicionais as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

7.2.38. Participação de Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Securitizadora ou da Devedora; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Securitizadora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Securitizadora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Securitizadora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Securitizadora ou pela Devedora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Boletins de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto à Instituição Participante da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI.

7.2.39. Alocação dos CRI

O Coordenador Líder realizará procedimento de consolidação de todos os Boletins de Subscrição e ordens de investimento recebidos no âmbito da Oferta e realizará a alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, deverá definir, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, o Valor Total da Emissão, considerando a possibilidade de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional. A ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição e/ou das ordens de investimento, conforme o caso, será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico.

Em caso de Boletins de Subscrição e/ou das ordens de investimento, conforme o caso, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema operacionalizado pela B3 por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas.

No caso de um Investidor subscrever mais de um Boletim de Subscrição dos CRI e/ou enviar mais de uma ordem de investimento, conforme o caso, os Boletins de Subscrição dos CRI e/ou as ordens de investimento serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3. Os Boletins de Subscrição e/ou das ordens de investimento, conforme o caso, cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição e das ordens de investimento.

O processo de alocação dos CRI poderá acarretar alocação parcial no último Boletim de Subscrição dos CRI ou ordem de investimento, conforme o caso, alocada.

7.2.40. Ordem de Prioridade de Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das despesas do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção de cada um deles, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) pagamento da amortização dos CRI ("Ordem de Prioridade de Pagamentos")

7.2.41. Fundos de Despesas

A Devedora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um Fundo de Despesas os CRI, sendo que cada Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito nas respectivas Contas Centralizadoras, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização dos CRI; e (ii) a todo e qualquer momento que o Fundo de Despesas estiver inferior a R\$60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") a Devedora deverá aportar na Conta Centralizadora o montante suficiente para voltar ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

7.2.42. Inadequação de Investimento

O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nos CRI, os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI", neste Prospecto Definitivo, bem como nos itens "Fatores de Risco" e "Riscos de Mercado" do Formulário de Referência da Emissora, e do Formulário de Referência da Devedora, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

7.2.43. Cronograma Tentativo da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽³⁾	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do pedido de registro junto à CVM	04/07/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	30/08/2022
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	30/08/2022
4.	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	31/08/2022
5.	Registro da Oferta pela CVM	14/09/2022
6.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽⁴⁾	15/09/2022
7.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	15/09/2022
8.	Primeira Data da Liquidação Financeira da Oferta ⁽⁵⁾	16/09/2022
9.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14/03/2023
10.	Início de negociação dos CRI na B3	Dia útil posterior ao Anúncio de Encerramento

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento de Oferta" na página 65 deste Prospecto".

⁽³⁾ Qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, veículos também utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

⁽⁴⁾ O Procedimento de Alocação somente ocorre após a divulgação do Anúncio de Início, ainda que ambos ocorram na mesma data.

⁽⁵⁾ Data de realização do Procedimento de Alocação, sem prejuízo da possibilidade de liquidações posteriores até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação.

7.2.44. Registro para Colocação

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

7.2.45. Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, em caso de inadimplemento do pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, será devida multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os valores devidos e não pagos desde a data em que os mesmos deveriam ter sido pagos até a data do efetivo pagamento, *pro rata temporis*.

7.2.46. Local de Pagamentos

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor de pagamento dos CRI tempestivamente colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

7.2.47. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430. Adicionalmente, a cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Créditos Imobiliários, em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

7.2.48. Política de Investimento da Emissora

No âmbito da Oferta a política de investimento da Emissora circunscreve-se à aquisição dos Créditos Imobiliários.

7.2.49. Procedimentos de Verificação de Lastro dos Créditos Imobiliários

A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro da CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente; e (iii) diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

7.2.50. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento de Oferta

Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

A não verificação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição e no item "*Condições precedentes para a distribuição dos CRI*" na página 148 deste Prospecto até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta será tratada como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Boletim de Subscrição ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.

Suspensão da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Boletim de Subscrição ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de comunicação por escrito pela Instituição Participante da Oferta sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (i) acima; e (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

7.2.51. Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração, exceto (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

Os auditores independentes da Emissora e da Devedora responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos últimos 3 (três) exercícios sociais são os seguintes:

Auditor Independente da Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2020:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

CNPJ/ME 10.830.108/0001-65

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Torre 4, Conjuntos 121 e 122, Cidade Monções
CEP 04571-900, São Paulo – SP

At.: Nelson Fernandes Barreto Filho

Tel.: (016) 3941-5999

E-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Website: <https://www.grantthornton.com.br/>

Auditor Independente da Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e as informações financeiras referentes aos períodos findos em 31 de março de 2022 e em 30 de junho de 2022:

BLB AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Presidente Vargas, nº 2.121, cj. 603, Jardim América

CEP 14020-260, São Paulo – SP

CNPJ/ME 06.096.033/0001-63

At.: Rodrigo Garcia Giroldo

Tel.: (011) 2306-5999 / (011) 99974-6069

E-mail: fazani@blbbrasil.com.br

Website: www.blbbrasil.com.br/

Auditor Independente da Devedora, responsável por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021:

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 16º, partes 1 e 6

Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32

CEP 04538-132 – São Paulo – SP

At.: Sr. Marcelo Teixeira

Telefone: (11) 3674-2000

E-mail: marcelo.l.teixeira@pwc.com

Website: <https://www.pwc.com.br/>

Auditor Independente da Devedora, responsável por revisar as informações financeiras referentes ao período de 3 (três) e 6 (seis) meses findos em 31 de março de 2022 e em 30 de junho de 2022:

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 1.240 – 4º ao 12º andares – Golden Tower

São Paulo – SP

CEP: 04711-130

CNPJ: 49.928.567/0001-11

At.: Roberto Torres dos Santos

Telefone: (11) 5186-1000

Website: www.deloitte.com.br

7.2.52. Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI

O Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI foi contratado para a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Nos termos do parágrafo 6º do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da operação de securitização e, se for o caso, aditar o Termo de Securitização.

A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI deverá 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 SSE.

7.2.53. Instituição Custodiante

A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese e a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de Assembleia Especial de Investidores de CRI; ou (ii) por decisão da Assembleia Especial de Investidores de CRI.

7.2.54. B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 (falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

7.2.55. Agente Escriturador

O Agente Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

7.2.56. Banco Liquidante

O Banco Liquidante/Mandatário poderá ser substituído caso (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) caso haja renúncia do Banco Liquidante/Mandatário ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre as partes.

7.2.57. Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A Agência de Classificação de Risco revisará trimestralmente a classificação de risco dos CRI.

7.2.58. Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores de CRI vinculados ao Termo de Securitização, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos no Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores de CRI.

7.3. Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e presente Emissão e Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou às Instituições Participantes na Seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, do Assessor Legal e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta" deste Prospecto e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção "Exemplares do Prospecto" deste Prospecto.

7.4. Tratamento Fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente 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.

7.4.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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, estabelecidas pela Lei nº 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e (d) 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 nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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 à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95, art. 51, parágrafo único da Lei nº 9.430/96 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585/15).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro (real, presumido ou arbitrado) que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme art. 3º, § 1º da Lei nº 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o art. 3º, III da Lei nº 7.689/88.

Adicionalmente, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente conforme Decreto nº 8.426/15.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica 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.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585/15 e do artigo art. 77, caput, I da Lei 8.981/95.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183/21, de: (i) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a" da Lei nº 9.532/97). No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, 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, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, II da Lei nº 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo SIMPLES Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981/95 e no art. 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123/06. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

7.4.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país respeitando as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (art. 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585/15). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585/15.

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 RFB nº 1.037/10.

7.4.3. IOF

7.4.4. 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 previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, 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 dos recursos, conforme art. 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

7.4.5. IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento), limitado a percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias corridos entre a aplicação e o resgate de cotas, de acordo com o art. 32, § 1º, I do Decreto nº 6.306/07 e o Anexo do referido Decreto. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.



even

8. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Operação, quais sejam: (i) Escritura de Emissão de CCI; (ii) Escritura de Emissão das Debêntures; (iii) Termo de Securitização; (iv) Contrato de Distribuição e Termo de Adesão; e (v) Outros Contratos.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PRESENTE PROSPECTO INTEGRALMENTE, INCLUINDO SEUS ANEXOS, DENTRE OS QUAIS SE ENCONTRAM CÓPIAS DOS INSTRUMENTOS RESUMIDOS DESTA SEÇÃO.

8.1. Escritura de Emissão da CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, a Emissora emitirá a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.

A Instituição Custodiante receberá da Devedora, como remuneração pela prestação dos serviços de registro e implantação da CCI na B3 e custódia da CCI, os seguintes valores: (a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$5.975,86 (cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$8.854,45 (oito mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos) por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia e ano da parcela (a) acima e as demais nos anos subsequentes.

O pagamento dos valores ora devidos, acima, será acrescido dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória 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 a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

A remuneração da Instituição Custodiante prevista neste item não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

8.2. Escritura de Emissão das Debêntures

Por meio da Escritura de Emissão das Debêntures, celebrada entre a Devedora e a Emissora, a Devedora emitirá 360.000 (trezentos e sessenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no dia 19 de agosto de 2022, com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), as quais foram subscritas pela Emissora, observado que na hipótese de, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos

CRI ser inferior a 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o valor total da emissão das Debêntures será reduzido proporcionalmente ao Valor Total da Oferta dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o valor total da emissão de Debêntures, observado o montante mínimo de 300.000 (trezentas mil) Debêntures, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição ("Montante Mínimo").

As Debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados. As Debêntures são da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir a Emissora em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

8.3. Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e é o instrumento por meio do qual os CRI serão emitidos e que efetivamente vincula os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, define detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. As principais informações contidas no Termo de Securitização encontram-se descritas conforme abaixo.

8.3.1. Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da Escritura de Emissão das Debêntures e do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração dos CRI e demais encargos acessórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures e no Termo de Securitização ocasionados por ela.

8.3.2. Do Agente Fiduciário

De acordo com o Termo de Securitização, são obrigações do Agente Fiduciário, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM nº 17:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da

assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM nº 17 para deliberar sobre sua substituição;

- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Devedora para que a Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Devedora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e pela Devedora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores de CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17 e do Termo de Securitização e respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) comparecer à Assembleia Especial de Investidores de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM nº 17;
- (xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários

vinculados ao Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

- (xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (xx) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxi) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização;
- (xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (xxiii) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;
- (xxiv) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora não o faça; e
- (xxvi) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

A Emissora e o Agente Fiduciário acordam que nos termos do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VI do Termo de Securitização e abaixo:

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual de Rating realizado pela S&P, com data de emissão a partir de Junho de 2021.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º	

Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 42

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 274.000.000,00

Quantidade de ativos: 274

Data de Vencimento: 15/10/2034

Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 45

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50

Data de Vencimento: 22/03/2024

Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências Atualizadas: - Atualização Mensal referente aos Contratos de Locação Vigentes e os Direitos Creditórios de Sublocação em vigor - Dezembro 2021 - Cópia do Relatório de Rating, com vigência a partir de Junho de 2021;

- DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; - da Devedora: relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel, referente ao 1º e 2º semestres de 2021.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 50

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 46.369.059,00

Quantidade de ativos: 46

Data de Vencimento: 07/01/2027

Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Banco HSBC Brasil S.A., no valor de R\$ 19.035.092,52 (Fiança Locação); (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança bancária emitida pelo Banco Safra S.A., no valor de R\$ 1.500.000,00 (Fiança CND); (v) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (vi) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00	Quantidade de ativos: 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Fevereiro de 2022.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 88

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 39.000.000,00

Quantidade de ativos: 39

Data de Vencimento: 19/02/2026

Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 137	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.634.532,20	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que integrarão o Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 144

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 7.418.622,37

Quantidade de ativos: 7418

Data de Vencimento: 25/07/2025

Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 147

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 15.000.000,00

Quantidade de ativos: 15000

Data de Vencimento: 27/09/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Confirmação da realização da amortização antecipada compulsória devido ao descumprimento do índice de cobertura; - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020.

Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 153

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 34.000.000,00

Quantidade de ativos: 34

Data de Vencimento: 07/09/2033

Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Nos termos da AGT de 06/08/2020 aguardamos o 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 154

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 34.000.000,00

Quantidade de ativos: 34

Data de Vencimento: 07/09/2033

Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153^a, 154^a, 156^a e 157^a Séries, da 1^a Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 156	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153^a, 154^a, 155^a e 157^a Séries, da 1^a Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 157	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 160	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.210.000,00	Quantidade de ativos: 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Anual de Rating renovado a partir de fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI Luís e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia; e - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 15º RI/SP - SEI Tendência e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) Alienação Fiduciária das Quota sobre a totalidade das quotas de titularidade das Intervenientes Anuentes (Sei Olga Empreendimentos SPE Ltda., Sei Republica Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Sei Genebra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.), bem como sobre quaisquer novas quotas que venham a ser emitidas pelas Intervenientes Anuentes.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 168	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 173

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 2.397.260,51

Quantidade de ativos: 2500

Data de Vencimento: 28/10/2032

Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 174

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 1.198.630,26

Quantidade de ativos: 1200

Data de Vencimento: 28/10/2032

Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 175

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 258.000.000,00

Quantidade de ativos: 258000

Data de Vencimento: 18/12/2024

Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 189

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 06/04/2026

Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020).

Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 192

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 18.600.000,00

Quantidade de ativos: 18600

Data de Vencimento: 12/03/2032

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Observado que há uma divergência de cláusula no Contrato de Cessão quanto a periodicidade de revisão (se a cada 12 meses ou a cada 24 meses) do Laudo de Avaliação (Parecer Independente) definitivo elaborado pela Agente de Avaliação Externa, a Securitizadora emitirá um Aviso ao Mercado para fins de esclarecimentos quanto a periodicidade correta (a cada 24 meses) tendo em vista as características do ativo, de forma que posteriormente será assinado um aditamento ao contrato de cessão, no sentido de constar que a periodicidade do laudo é a cada 24 meses exclusivamente.

Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 193

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 250.000.000,00

Quantidade de ativos: 250000

Data de Vencimento: 04/07/2025

Taxa de Juros: 104% do CDI.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.815.000,00	Quantidade de ativos: 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente ao mês fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022.

Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 221

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 24/07/2029

Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de agosto de 2020 a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022.

Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de Abril a Dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente ao meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Verificação do Fundo de Obras, referente a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 224	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 650
Data de Vencimento: 24/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Procuração da Turquesa outorgando poderes ao Debenturista (True) renovada; - Apólice de Seguro com cobertura de no mínimo R\$ 65.000.000,00, tendo a True (Credora) como beneficiária, devidamente atualizada a partir de abril de 2021; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, devidamente registrado no RTD de SP; - Cópia da Alteração Contratual da Vitacon Participações S.A., devidamente registrado na JUCESP, constando as alterações previstas do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias; - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures devidamente registrada no RTD SP; - Celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT realizada em 07 de dezembro de 2020; - Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGT realizada em 27 de outubro de 2020 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Formalização das assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, os livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding, bem como o Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa e o aditamento ao TS e a Escritura de Debêntures prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020.	
Garantias: Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 229	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 230

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 231

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 233	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 235	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Verificamos que na DF da Devedora constou que o Agente Fiduciário é responsável pelo cálculo dos Índices Financeiros. No entanto, na Escritura de Debêntures, cláusula 5.1.2 (p) e o Termo de Securitização 6.2.4 (p), é claro que a obrigação de cálculo/apuração dos índices financeiros é devida pelo Auditor Independente para fins de acompanhamento pela Securitizadora e não pelo Agente Fiduciário. Arquivamos as DF e o cálculo dos índices financeiros em excel, onde não há clara a identificação de que o Auditor Independente tenha procedido com os cálculos. Enviamos à Securitizadora pedidos de esclarecimentos junto à Devedora, para fins de retificação de sua DF, de forma que aguardamos da Devedora a retificação acima junto às suas DF/índices financeiros.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoas sobre os CRI.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 237	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.500.000,00	Quantidade de ativos: 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do	

Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.

Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 241

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 82.000.000,00

Quantidade de ativos: 82000

Data de Vencimento: 05/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do

final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.

Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1º Aditamento ao Termo de Securitização, 1º Aditamento a Escritura de CCI, 1º Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1º Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 245	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/02/2024	

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fundo de Liquidez Temporário.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da Blumenau Norte Shopping Participações S.A., referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; e - Declaração do Fiador Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Verificação da observância do índice de cobertura de serviço da dívida (ICSD), mínimo de 1,10 vezes à partir de abril de 2022 tendo em vista a carência entre mar/2020 a março/2022; - Cópia digitalizada do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e das matrículas 132.745, 132.746 e 132.747, devidamente registrado no 1º RI de Criciúma/SC; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 257

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 06/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando

(a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 258

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 06/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 259

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 06/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 18/10/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da apólice de seguro patrimonial dos Imóveis em garantia, constando endosso à Securitizadora, conforme cláusula 10.1, alínea (g) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis dos seguintes imóveis: (a) Torre 1: apartamentos 401, 1104, 1306, 1406, 1701, 1706, 1901, 1906; (b) Torre 2: apartamentos 102, 103, 106, 204, 206, 1405; (c) Torre 3: apartamentos 203, 303, 304, 501, 604, 804, 901, 1002, 1203, 1601, 1904, 2003; (d) Torre 4: apartamentos 301, 402, 604, 1003, vale ressaltar que só identificamos as vendas dos imóveis destacados em negrito). Além disso, precisamos da confirmação de quitação dos imóveis vendidos e o termo de liberação das garantias para a baixa as pendências do seguro.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 270	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.521.556,75	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 09/12/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Atualização quanto a constituição ou não de garantia suspensiva referente à Cessão Fiduciária de sublocação, pois ocorrendo sublocação deverá ser firmado o contrato de garantia.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00	Quantidade de ativos: 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF. e

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 278

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 203.045.000,00

Quantidade de ativos: 203045

Data de Vencimento: 19/12/2029

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF. e

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 279

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 16/11/2021

Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de aluguéis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020).

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 280	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de aluguéis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020). e	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 282	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.482.590,00	Quantidade de ativos: 7482590
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos alugueis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 284	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00	Quantidade de ativos: 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos alugueis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 285	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 28/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 25/11/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 290	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00	Quantidade de ativos: 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Demonstração Financeira Anual da Brasol Aluguel de módulos do ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 293	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e - Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 303

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 75.000.000,00

Quantidade de ativos: 75000

Data de Vencimento: 03/05/2032

Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança, (iii) Coobrigação, e (iv) Fundos de Liquidez.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.138.812,82	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 312	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.716.060,84	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 319	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 325	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00	Quantidade de ativos: 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.016.651,00	Quantidade de ativos: 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 334	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 341	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00	Quantidade de ativos: 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo V do Termo de Securitização, bem como o Relatório de Medição de Obras elaborado pelo responsável técnico e o Registro de Movimentações Operacionais (RMO) que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo semestre. Adicionalmente deverá ser enviado os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas SPEs Investidas, referente ao período de Janeiro a Junho de 2021 e de julho a dezembro de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ), bem como memória do cálculo dos índice financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente. Adicionalmente Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente aos 1º e 2º semestres de 2021.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação da Conclusão das Obras; e - Cópia do Contrato de Cessão registrado no RTD da Cidade de Amparo/SP.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora renovada em dezembro de 2021; - Confirmação de Quitação da 3º Parcela da NP, no valor de R\$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021; - Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; - Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R\$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como declaração de Conformidade nos moldes da Escritura de Debêntures.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.056.560,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.667.125,40	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.742.461,59	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; (iv) Coobrigação; (v) Aval; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.526.983,07	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 500000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 16/11/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Endossos dos Seguros; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienações Fiduciárias; (v) Cessão Fiduciária; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.185.615,39	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; (iv) Coobrigação; (v) Aval; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.269.467,60	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constatare que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constatare que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEMG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 382	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 384	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 10/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registradas na Junta Comercial.	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.850.000,00	Quantidade de ativos: 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP; Relatório Semestral na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período referente ao segundo semestre de 2021 contendo o valor destinado à quitação da dívidas, já que segundo informado pelo Modal as obras ainda não haviam sido iniciadas, além do extrato comprovando a quitação da dívida ali descrita e do termo de quitação emitido pelo referido credor da dívida quitada, na forma da cl. 5.2 da Escritura, e cópia do extrato do valor desembolsado à devedora.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.486.333,16	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.611.433,77	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ b11.804.716,89	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	Emissão: 418
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária e o Seguro de Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 439	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente assinado; - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a); - Índices Financeiros com a memória de cálculo e Declaração de Conformidade; - Relatório de Gestão - Janeiro/2022 e Fevereiro/2022; - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a) ref. ano de 2021.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 456
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendência atualizadas: - Atualização sobre a anuência da Sodexo, nos moldes do Anexo II, haja vista que não há prazo para satisfação da referida Condição;

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 459

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 40.367.466,00

Quantidade de ativos: 40367466

Data de Vencimento: 12/05/2031

Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 460

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão:
R\$ 26.911.644,00

Quantidade de ativos: 26911644

Data de Vencimento: 12/05/2031

Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período:	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.940.000,00	Quantidade de ativos: 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundos; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação por parte da Securitizadora, no âmbito da CPR-F como Credora, do Valor de Participação atualizado que deverá ser igual ou superior a 1,2 vezes o somatório dos valores devidos no âmbito da CPR-Financeira, nos termos previstos da Cessão Fiduciária na cláusula 3.5.	

Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.

Emissora: True Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 11

Volume na Data de Emissão:
R\$ 400.000.000,00

Quantidade de ativos: 400000

Data de Vencimento: 28/06/2023

Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com o Aval e a Hipoteca, observada a Condição Suspensiva prevista na CPR Financeira da operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 16

Volume na Data de Emissão:
R\$ 480.000.000,00

Quantidade de ativos: 480000

Data de Vencimento: 15/10/2026

Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como os Índices Financeiros apurados pela Devedora e confirmado pela True Securitizadora, referente ao ano de 2020.

Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozaram da seguinte garantia: (i) Aval.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 218.414.000,00	Quantidade de ativos: 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fiança; (v) Fundo de despesa; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/05/2029	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 15	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/09/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	

A Emissora e o Agente Fiduciário acordam que nos termos do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

8.4. Contrato de Distribuição e Termos de Adesão

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora e disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora no âmbito da Oferta.

Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400 e que a rescisão voluntária ou a rescisão involuntária do Contrato de Distribuição implica na revogação da Oferta, para a sua efetiva implementação, o pleito de revogação da Oferta deverá ser previamente submetido à SRE, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cabe esclarecer que as hipóteses de rescisão previstas no Contrato de Distribuição observam os princípios dispostos no artigo 25 da Instrução CVM 400, que fundamentam a possibilidade de revogação da oferta, qual seja a ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria oferta.

Os termos de adesão, a serem firmados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais, estabelecem os deveres e obrigações dos Participantes Especiais na Oferta, bem como a remuneração devida aos Participantes Especiais.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta ou cópia nos endereços abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar
 CEP 04543-907 | São Paulo, SP
 At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
 Telefone: (11) 3526-2302
 E-mail: mailto:dcn@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br
 Website: www.xpi.com.br

8.4.1. Condições precedentes para a distribuição dos CRI

Sob pena de rescisão, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição (incluindo, mas não se limitando à obrigação de

exercer o Compromisso de Subscrição e Integralização dos CRI) está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Precedentes"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, a serem verificadas (a) até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM (exclusive) para a primeira Data de Integralização, e (b) após a primeira Data de Integralização, na primeira Data de Integralização de cada mês subsequente, até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação, para fins do exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, nos termos do Contrato de Distribuição:

- (i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes os quais dão a Devedora condição fundamental de funcionamento;
- (ii) obtenção, pela Devedora de todas e quaisquer aprovações societárias que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta, dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios, incluindo aqueles referentes às Debêntures, sempre em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, aos assessores legais e aos demais agentes participantes da Oferta;
- (iii) que o lastro e a destinação dos recursos das Debêntures sejam descritos de maneira satisfatória ao Coordenador Líder e assessores legais e em conformidade com a legislação aplicável;
- (iv) inexistência de violação ou indício de violação, que seja de conhecimento da Devedora, relacionados a práticas contrárias aos dispositivos de qualquer lei ou regulamento, relativos a atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act de 2010*, se e conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), pela Devedora e/ou de quaisquer Representantes (conforme abaixo definido) que, no entendimento exclusivo do Coordenador Líder, possam prejudicar ou tornar desaconselhável a Oferta;
- (v) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora, pelos demais signatários dos Documentos da Operação e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, perante o Coordenador Líder e/ou perante empresas controladas ou coligadas do Coordenador Líder (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle), sociedades sob controle comum incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas do Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas, observados os respectivos prazos de cura estabelecidos em tais instrumentos ou a obtenção de *waiver* para o referido descumprimento, se aplicável;
- (vi) aceitação, por parte do Coordenador Líder, da nomeação de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados, inclusive, mas sem se limitar, dos assessores legais, da Securitizadora, do Custodiante, Agente Fiduciário dos CRI, dos auditores independentes e da Agência de Classificação de Risco;
- (vii) contratação e pagamento da remuneração, pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados, inclusive, mas sem se limitar, dos assessores legais, da Securitizadora, do Custodiante, Agente Fiduciário dos CRI, dos auditores independentes e da Agência de Classificação de Risco;

- 
- (viii) que os Créditos Imobiliários representados pela CCI, decorrentes das Debêntures, estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório;
 - (ix) celebração e perfeita formalização dos Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, aos registros nos órgãos competentes;
 - (x) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário por meio do MDA e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21;
 - (xi) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e que a emissão das Debêntures e dos CRI tenham sido efetuadas de forma totalmente satisfatória às Partes, aos assessores legais e aos demais agentes participantes envolvidos na Oferta;
 - (xii) apresentação, pela Devedora e pela Securitizadora, de declaração atestando que o Prospecto contém todas as informações necessárias ao conhecimento pelos Investidores, da Devedora e da Securitizadora, conforme o caso, de sua respectiva situação econômico-financeira, além dos riscos associados às suas respectivas atividades e quaisquer outras informações necessárias à tomada de decisão dos Investidores;
 - (xiii) fornecimento pela Devedora, em tempo hábil, de todas as informações, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e necessárias para atender aos requisitos da Oferta, nos termos das normas da CVM e do Código ANBIMA, observado o disposto na Cláusula 13 do Contrato de Distribuição. Qualquer alteração ou incorreção verificada pelo Coordenador Líder nas informações fornecidas que efetivamente modifique ou prejudique a Oferta deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, e justificadamente, sobre a continuidade da Oferta;
 - (xiv) preparação, negociação e assinatura de toda a documentação legal necessária à Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos documentos para emissão dos CRI, da CCI, documentos para emissão das Debêntures, aos suplementos da Resolução CVM nº 60 e ao Termo de Securitização, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, aos assessores legais e à CVM;
 - (xv) obtenção de classificação de risco da Emissão em escala nacional de no mínimo a "brAA+" pela Agência de Classificação de Risco ou o equivalente pela Fitch Ratings e/ou Moody's. A Devedora compromete-se a fornecer informações às agências de *rating* contratadas, com toda transparência e clareza, para obtenção da mais precisa classificação de risco possível;
 - (xvi) obtenção do registro para a distribuição pública dos CRI expedido pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400, bem como nos termos do Código ANBIMA;
 - (xvii) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora de créditos imobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, bem como o cumprimento, pela Securitizadora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 60, incluindo, sem limitação, as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais, responsabilizando-se a Securitizadora pelas respectivas informações divulgadas em conformidade com a Resolução CVM nº 60, observado que, caso a Securitizadora descumpra esta condição, a Devedora terá a prerrogativa de trocar a Securitizadora, desde que de comum acordo com o Coordenador Líder, até a primeira Data de Integralização;
 - (xviii) manutenção do registro da Devedora de companhia aberta, nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 80"), bem como o cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 80, incluindo, sem limitação, as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais, responsabilizando-se a Devedora pelas respectivas informações divulgadas em conformidade com a Resolução CVM nº 80;

- (xix) presença de representante(s) e/ou administrador(es) da Devedora nas apresentações a investidores, conforme datas acordadas previamente entre o Coordenador Líder e a Devedora;
- (xx) (a) encaminhamento pela (i) **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade brasileira e firma-membro da rede mundial Deloitte Touche Tohmatsu, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240, 4º ao 12º andar, Vila Cordeiro, CEP 04711-130, inscrita no CNPJ sob o nº 49.928.567/0001-11 ("Deloitte"), na qualidade de auditor independente da Devedora, referente à revisão das informações dos trimestres findos em 31 de março de 2022 e 30 de junho de 2022, e (ii) pela **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima 3732, 16º, partes 1 e 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, CEP 04538-132, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ nº 61.562.112/0001-2 ("PWC", e, em conjunto com a Deloitte, "Auditores Independentes da Devedora"), na qualidade de auditor independente da Devedora, referente às informações dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021, dos documentos previstos na carta de contratação celebrada com os Auditores Independentes da Devedora, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis, anteriormente à divulgação do Anúncio de Início; e (b) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (*CFO Certificate*);
- (xxi) conclusão do processo de *due diligence*, inclusive do processo de *back-up* e *circle-up*, conforme aplicável, dos documentos, material de apoio e materiais publicitários da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, no atendimento dos objetivos do Contrato de Distribuição;
- (xxii) recebimento, pelo Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização da Oferta, de pareceres jurídicos ("Legal Opinion") elaborados pelos assessores legais, cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder, atestando, entre outras questões, (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* e as disponibilizadas no Prospecto; e (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta. Tal opinião deverá ser entregue ao Coordenador Líder, sob forma de minuta, até um dia antes da data do protocolo do cumprimento de exigências na CVM, conforme o caso, sem prejuízo da entrega de uma versão final e assinada em até um dia antes da primeira Data de Integralização da Oferta. Sem prejuízo do disposto acima, fica certo e ajustado que a Emissora receberá cópia da *Legal Opinion* emitida exclusivamente pelo Assessor Jurídico da Devedora endereçada ao Coordenador Líder, com ressalva de uso contra o Coordenador Líder ou conflitante com seus interesses;
- (xxiii) realização de conferências telefônicas para confirmação das informações prestadas no âmbito da auditoria legal (*bring down due diligence call*) em data anterior ao *roadshow* e em data anterior à primeira Data de Integralização da Oferta;
- (xxiv) cumprimento pela Securitizadora e pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, especialmente, mas não se limitando, a Instrução CVM 400, no que diz respeito às obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição;
- (xxv) recolhimento, pela Devedora, de tarifas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente a Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais estabelecida pela Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989, conforme alterada, e a taxa para registro da Oferta na ANBIMA;
- (xxvi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas, neste caso,



apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta, e exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM e suas subsidiárias ("Grupo Econômico"), exceto em relação à liquidação de controladas, no curso natural dos negócios da Devedora, que já estejam não operacionais e não gerem mais nenhuma receita para a Devedora, desde que as referidas controladas estejam adimplentes com as obrigações assumidas com seus respectivos credores; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xxvii) manutenção do setor de atuação da Devedora e/ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente os Créditos Imobiliários;
- (xxviii) autorização para o Coordenador Líder divulgar a Oferta, a qualquer momento após a primeira Data de Integralização, para fins de elaboração de material de publicidade relacionado à prestação dos serviços de intermediação financeira, por qualquer meio, independente de nova autorização da Devedora à época da divulgação da publicidade de que trata o presente item;
- (xxix) os CRI deverão ser objeto de oferta pública de distribuição destinada a investidores que não sejam qualificados, conforme definido em regulamentação específica, nos termos permitidos pela Resolução CVM nº 60;
- (xxx) assinatura do presente Contrato de Distribuição, em termos mutuamente aceitáveis às Partes, bem como o encaminhamento dos documentos de representação da Devedora;
- (xxxi) rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxii) que todas as declarações feitas pela Devedora e pela Securitizadora constantes nos Documentos da Operação sejam verdadeiras, corretas, completas e suficientes à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores. Caso as declarações da Securitizadora, conforme previstas no Termo de Securitização, não estejam em linha com o que foi estabelecido acima, a Devedora terá a prerrogativa de trocar a Securitizadora, em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xxxiii) manutenção de contratos ou acordos relevantes que dão à Devedora condição fundamental de funcionamento;

- 
- (xxxiv) apresentação pela Devedora de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e nos prazos previstos pela legislação em vigor;
 - (xxxv) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora, sendo certo que, para fins deste item, se houver a obtenção do controle da Devedora por meio de aumento de participação pelos acionistas ou pelos fundos geridos ou administrados pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55) não será considerada um descumprimento de condição precedente;
 - (xxxvi) cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora no Contrato de Distribuição, bem como não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação; e
 - (xxxvii) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado dos CRI, que deverão se destacar do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

8.4.2. Remuneração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta. Pelos serviços aqui descritos, bem como pela prestação do Compromisso de Subscrição e Integralização, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de Estruturação e de Compromisso de Subscrição e Integralização: O Coordenador Líder fará jus ao valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total dos CRI emitidos, incluindo o valor emitido em função da Opção de Lote Adicional, se houver, com base no Preço de Integralização ("Comissão de Estruturação"); e
- (ii) Comissionamento de Canal: O Coordenador Líder fará jus ao valor equivalente ao percentual de 0,30% (trinta centésimos por cento) sobre o valor total dos CRI emitidos, multiplicado pelo prazo médio em cada Data de Integralização dos CRI, incluindo o valor emitido em função da Opção de Lote Adicional, se houver, calculado com base no Preço de Integralização ("Comissão de Canal" e, em conjunto com a Comissão de Estruturação, o "Comissionamento"), conforme fórmula abaixo:

$$0,30\% * \text{Volume Efetivamente Integralizado} * \text{Prazo Médio}$$

8.4.3. Compromisso de Subscrição e Integração

O Coordenador Líder se comprometeu, até o término do Prazo Máximo de Colocação, a subscrever e integralizar, pelo Preço de Integralização, o saldo remanescente de CRI não subscrito, até o limite de 300.000 (trezentos mil) CRI ("Compromisso de Subscrição e Integralização"), desde que (a) nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, cumpridas as Condições Precedentes (1) até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, para a primeira Data de Integralização, e (2) após a primeira Data de Integralização, na primeira Data de Integralização de cada mês subsequente, até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos Documentos da Operação; (c) não ocorrência, durante o Prazo Máximo de Colocação, de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem negativamente e de forma relevante a viabilidade da Oferta; e (d) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo certo que (1) o Compromisso de Subscrição e Integralização não é extensível aos CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício da Opção de Lote Adicional e (2) eventual aplicação de deságio dos CRI pelo Coordenador Líder terá o valor do deságio descontado do Comissionamento devido ao Coordenador Líder e não importará na diminuição do Compromisso de Subscrição e Integralização, equivalente a 300.000

(trezentos mil) CRI, a serem integralizados pelo Valor Nominal Unitário, atualizado conforme o disposto no Termo de Securitização desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a sua data de efetiva integralização.

O Compromisso de Subscrição e Integralização será exercido, caso cumpridas as condições previstas acima, no momento em que o Coordenador Líder achar conveniente, limitado ao término do Prazo Máximo de Colocação (conforme abaixo definido). Sendo certo que o eventual exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização restringe-se ao Coordenador Líder, não podendo ser exercido por Participantes Especiais.

8.5. Outros Contratos

A Agência de Classificação de Risco foi contratada pela Devedora, as suas expensas, para avaliar e classificar os CRI, nos termos da Relatório de Classificação de Risco constante no Anexo VI a este Prospecto.

A classificação de risco da Oferta deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 33º, parágrafo 11º, da Resolução CVM nº 60.

A Agência de Classificação de Risco receberá da Devedora, pela emissão da nota de classificação de risco dos CRI, a remuneração descrita na Seção "Características dos CRI e da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta – Agência de Classificação de Risco" deste Prospecto.



eren

9. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas com auditores independentes, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo, indicativamente e sem considerar a Opção de Lote Adicional:

Comissões e Despesas (com gross up)	Valor total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Oferta
Custo Total	8.518.720,95	28,40	2,8396%
Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais	6.622.183,57	22,07	2,2074%
Comissão de Estruturação e de Compromisso de Subscrição e Integralização ^(1a) (flat)	1.500.000,00	5,00	0,5000%
Comissão de Canal ^(1b) (flat)	4.483.142,86	14,94	1,4944%
Impostos (Gross up) ^(1c) (flat)	639.040,71	2,13	0,2130%
Registros CRI	258.836,00	0,86	0,0863%
CVM - Registro da Oferta (flat)	108.000,00	0,36	0,0360%
ANBIMA - Registro da Oferta (flat)	15.700,00	0,05	0,0052%
ANBIMA - Registro da Base de Dados (flat)	3.136,00	0,01	0,0010%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	87.000,00	0,29	0,0290%
B3 - Custódia CRI (flat)	2.400,00	0,01	0,0008%
B3 - Registro CCI (flat)	3.000,00	0,01	0,0010%
B3 - Custódia CCI (anual)	39.600,00	0,13	0,0132%
Prestadores de Serviço do CRI (2)	1.637.701,38	5,46	0,5459%
Securitizadora (Implantação) (flat)	22.509,85	0,08	0,0075%
Securitizadora (Administração do Patrimônio Separado) (anual)	40.517,73	0,14	0,0135%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	3.414,91	0,01	0,0011%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.505,41	0,06	0,0055%
Agente Fiduciário (Verificação de Covenants) (anual)	4.553,22	0,02	0,0015%
Agente Fiduciário (Verificação de Destinação dos Recursos) (anual)	2.731,93	0,01	0,0009%
Custodiante (Implantação) (flat)	5.975,86	0,02	0,0020%
Custodiante (Manutenção) (anual)	8.854,45	0,03	0,0030%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat) (4)	98.047,92	0,33	0,0327%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual) (4)	65.365,30	0,22	0,0218%
Escriturador e Liquidante CRI (Manutenção) (anual) (3)	4.800,00	0,02	0,0016%
Advogados Externos (flat)	295.000,00	0,98	0,0983%

Comissões e Despesas (com gross up)	Valor total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Oferta
Auditores Independentes da Devedora (<i>flat</i>)	1.049.562,68	3,50	0,3499%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	2.025,89	0,01	0,0007%
Contabilidade do Patrimônio Separado (anual)	2.836,24	0,01	0,0009%
Diagramação Prospecto (<i>flat</i>)	15.000,00	0,05	0,0050%
Valor Líquido para Emissora	291.481.279,05		

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	Valor Líquido por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
300.000	1.000,00	28,40	971,60	2,8396%

Tais despesas poderão ser pagas pela Emissora durante o prazo de distribuição, reembolsados no momento da liquidação dos CRI.

even

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas, para a integralização das Debêntures.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Devedora ou por suas SPEs Investidas: (i) ao reembolso do pagamento de gastos, custos e despesas de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários, conforme abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Reembolso", respectivamente), e (ii) à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo constante do Anexo VIII do Termo de Securitização ("Despesas Futuras" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido abaixo, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos previstos no Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Devedora, de assembleia geral de debenturistas, ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

A Devedora declarou ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam o Reembolso de gastos, custos e despesas de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários ("Custos e Despesas Reembolso"), respeitado o prazo limite de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário dos CRI verificou, em data anterior à data de assinatura da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, do Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da Emissão das Debêntures destinados para o Reembolso, comprovando o total de R\$326.269.712,17 (trezentos e vinte e seis milhões, duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e doze reais e dezessete centavos). Adicionalmente, serão comprovados ao Agente Fiduciário, na Data da Primeira Verificação (conforme abaixo definido), os reembolsos de gastos entre a Data de Emissão e a primeira Data de Integralização. Os Custos e Despesas Reembolso foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI e encontram-se devidamente descritos no Anexo IX do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo IX deste Termo de Securitização; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme Anexo VIII do Termo de Securitização.

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	SPE	Endereço	Matrícula e RGI	Montante De Recursos Destinados Ao Empreendimento Decorrentes De Outras Fontes De Recursos (saldo devedor na data base 31/07/2022)	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Arbo Alto de Pinheiros	Baskrville Empreendimento Imobiliário Ltda.	Rua Coelho de Carvalho nº 315, 365 e Rua Cerro Cora, nº 2207, 2225, 2235 e 2121, São Paulo, SP, 10ª Circunscrição Imobiliária da Capital - SP - CEP 05468-020	159.573 (Matrículas antigas 47.531, 63.770, 31.327, 18.677, 21.627, 15.218, 38.830, 23.005, 46.004, 79.591, 10.814, 23.707, 47.185, 22.161, 75.337, 15.601, 5.543, 5.544, 24.888, 22.117, 22.047, 22.046, 22.045, 54.211, 157.211, 157.411, 92.880, 79.632, 72.365, 98.214, 103.903. Transcrições Antigas 68.654, 79.592, 114.205, 125.517) 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP	R\$ 9.978.930,39	NÃO	Não	Sim
Diogenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Av. Diógenes Ribeiro de Lima, N°s 2.412, 2.426, 2.458, 2.510, 2.516, 2.518, 2.524, 2.526, 2.546, 2.554,	46.257, 99.060, 101.987, 33.229, 109.963, 79.623, 80.986, 98.954, 99.649, 20.665,	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	SPE	Endereço	Matrícula e RGI	Montante De Recursos Destinados Ao Empreendimento Decorrentes De Outras Fontes De Recursos (saldo devedor na data base 31/07/2022)	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
		2.566, 2.756 e 3.020/3.022 Rua Majubim, N°s 56, 60, 80, 90 e 96 Rua Bergamota, N°62 São Paulo - SP	19.687, 16.037, 75.556, 35.771, 81.276, 25.398, 6.289, 60.029, 60.030, 28.500, 58.431, 76.624, 99.060, 11.236, 86.825, 20.771, 164.129, 164.131, 160.577, 160.578, 164.130, 14.663. 10º Oficial de Registro de Imóveis				
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Rua Cardeal Arcoverde, n°s. 2.977, 2.987, 2.993, 3.001, 3.013, 3.019 e 3.041 Avenida Eusébio Matoso, n°s. 366, 374 e 400 Rua Diogo Moreira, n°s. 312, 316 e 322 Rua dos Cariris, n°s. 357, 377, 391/ 395 , 403, 415/421, 433, 437 e 441 São Paulo - SP	157.035 e 157.842 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Rua dos Bombeiros, n°s. 37, 45, 49, 51, 55, 71, 87, 97, 105, 107, 117	MATRÍCULAS 1.687, 9.090, 11.986, 13.280, 28.968, 43.398, 43.399,	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	SPE	Endereço	Matrícula e RGI	Montante De Recursos Destinados Ao Empreendimento Decorrentes De Outras Fontes De Recursos (saldo devedor na data base 31/07/2022)	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
		Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nºs. 3.221 e 3.215 Rua Manuel da Nobrega, nºs, 928, 930, 940, 944, 950, 954, 956 e 958 São Paulo - SP	48.027, 73.935, 104.289, 41.072, 135.116, 39.774, 50.274, 56.106, 64.758, 74.963, 83.449 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP				

FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFERENTES AO REEMBOLSO - Despesas a serem reembolsadas pela Emissora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ R\$326.269.712,17 (trezentos e vinte e seis milhões, duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e doze reais e dezessete centavos).

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Arbo Alto de Pinheiro	Baskrville Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	20.461.400,00	5,684%	13/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.587.670,25	0,719%	27/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	675.892,72	0,188%	31/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.000,00	0,007%	01/09/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.256,46	0,007%	01/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.472,42	0,007%	01/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.643,69	0,007%	03/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	25/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	01/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.015,45	0,007%	01/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.238,46	0,007%	02/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.000,00	0,007%	01/09/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.005,39	0,007%	24/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.256,46	0,007%	01/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.472,42	0,007%	01/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.643,69	0,007%	03/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	25/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	01/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.015,45	0,007%	01/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.238,46	0,007%	02/05/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	6.994,61	0,002%	24/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.373,13	0,001%	01/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.410,52	0,001%	01/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.440,17	0,001%	03/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.455,55	0,001%	25/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.455,55	0,001%	01/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.504,55	0,001%	01/04/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.543,16	0,001%	02/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.000,00	0,001%	24/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.382,57	0,001%	01/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.420,05	0,001%	01/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.449,76	0,001%	03/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	01/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	25/02/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.514,27	0,001%	01/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.552,97	0,001%	02/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.000,00	0,001%	24/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.382,57	0,001%	01/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.420,05	0,001%	01/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.449,76	0,001%	03/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	01/02/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	25/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.514,27	0,001%	01/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.552,97	0,001%	02/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.695,47	0,003%	03/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.752,20	0,003%	04/10/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.838,34	0,003%	03/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.952,44	0,003%	02/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.076,87	0,003%	03/01/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.172,59	0,003%	02/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.172,59	0,003%	25/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.302,15	0,003%	04/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.406,24	0,003%	02/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	09/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	08/10/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.656,95	0,014%	09/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.935,31	0,014%	09/12/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.277,78	0,014%	10/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.455,30	0,014%	09/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.822,27	0,014%	09/03/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.021,18	0,014%	11/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.467,12	0,015%	09/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	480.000,00	0,133%	24/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	240.000,00	0,067%	24/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	240.000,00	0,067%	24/09/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	708.860,27	0,197%	01/10/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	708.860,27	0,197%	01/10/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.601.283,63	0,445%	07/10/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	620.000,00	0,172%	07/10/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	150.975,06	0,042%	16/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	150.975,06	0,042%	12/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	456.201,39	0,127%	11/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	275.627,01	0,077%	11/11/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	169.675,76	0,047%	11/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	132.454,59	0,037%	11/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.014,39	0,011%	11/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.014,35	0,011%	11/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.012,60	0,011%	11/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	361.330,44	0,100%	16/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	793.327,85	0,220%	07/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.500.000,00	1,528%	17/12/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.491.248,00	1,525%	17/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	108.752,00	0,030%	28/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.596,98	0,123%	26/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.596,98	0,123%	26/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	355.677,59	0,099%	26/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.000,00	0,014%	23/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	8.448.639,57	2,347%	06/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	668.828,59	0,186%	20/05/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	668.828,59	0,186%	20/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.987.256,96	1,663%	24/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.700.000,00	0,472%	10/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.400.000,00	0,944%	19/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.000,00	0,001%	01/09/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.004,17	0,001%	13/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.027,39	0,001%	01/10/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.053,18	0,001%	01/11/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.096,39	0,001%	01/12/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.130,66	0,001%	03/01/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.148,42	0,001%	01/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.148,42	0,001%	25/02/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.205,04	0,001%	01/04/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.249,66	0,001%	02/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	850.000,00	0,236%	09/09/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.200.000,00	0,611%	06/10/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	8.818.131,63	2,449%	18/05/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.014.565,49	2,504%	15/06/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.209.303,75	2,558%	16/07/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.287.216,93	2,580%	16/08/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.330.308,96	2,592%	16/09/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.377.167,80	2,605%	15/10/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.458.363,79	2,627%	16/11/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.521.959,29	2,645%	16/12/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.554.923,70	2,654%	14/01/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.623.066,70	2,673%	16/02/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.660.002,73	2,683%	16/03/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.742.810,93	2,706%	14/04/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.835.141,07	2,732%	16/05/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.059.745,88	2,794%	15/06/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	1.944.875,37	0,540%	18/05/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	1.988.208,02	0,552%	15/06/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.031.158,53	0,564%	16/07/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.048.342,67	0,569%	16/08/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.057.846,84	0,572%	16/09/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.068.173,10	0,574%	15/10/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.086.089,98	0,579%	16/11/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.100.116,29	0,583%	16/12/2021
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.107.386,76	0,585%	14/01/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.122.416,04	0,590%	16/02/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.130.562,47	0,592%	16/03/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.148.826,24	0,597%	14/04/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.169.190,12	0,603%	16/05/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.218.727,84	0,616%	15/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.227.892,00	0,619%	18/05/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.329.036,00	0,925%	02/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.689.827,00	1,025%	27/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	26/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	26/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	25/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	25/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.551.719,40	0,431%	26/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.269.588,60	0,353%	26/04/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	470.000,00	0,131%	05/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.739.405,00	1,039%	05/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	41.000.000,00	11,389%	30/03/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	18/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.534.927,00	0,982%	27/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.487,12	0,007%	01/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.487,12	0,007%	02/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.586,21	0,001%	01/06/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.596,12	0,001%	01/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.596,12	0,001%	01/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.574,80	0,003%	02/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.964,33	0,015%	09/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.823,05	0,001%	20/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.823,05	0,001%	20/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.299,41	0,001%	01/06/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.221.637,18	2,839%	15/04/2021

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.254.429,09	0,626%	15/04/2021
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.084,38	0,001%	20/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	34.332,22	0,010%	06/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.975,96	0,124%	08/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.032,00	0,001%	07/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.032,00	0,001%	07/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.114,64	0,002%	15/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.887,52	0,001%	20/07/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.701,08	0,001%	01/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	54.173,88	0,015%	11/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	27.092,01	0,008%	01/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.887,52	0,001%	20/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.701,08	0,001%	01/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	27.092,01	0,008%	01/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.690,94	0,001%	01/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.379,90	0,001%	01/07/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.686,91	0,003%	04/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	35.116,26	0,010%	06/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	20.215,77	0,006%	08/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.548,07	0,002%	07/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.138,28	0,001%	18/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.190,07	0,002%	18/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.548,07	0,002%	07/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.190,07	0,002%	08/07/2022

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	423.162,55	0,118%	02/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	421.793,55	0,117%	25/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.369,00	0,000%	06/06/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.274.808,89	2,854%	15/07/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.266.161,08	0,629%	15/07/2022

(*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

DEMONSTRATIVO DE VINCULAÇÃO DOS RECURSOS DESPENDIDOS E PROGRAMADOS CONFORME ORÇAMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Orçamento Total (R\$)	Valores já gastos (R\$)	Valores a serem gastos no âmbito da Emissão (R\$)	Valores a serem destinados em função de outros CRIs (R\$)	Diferença entre: (a) os valores a serem gastos no âmbito da Emissão e (b) Valores a serem destinados em função de outros CRIs (R\$)
Arbo Alto de Pinheiro	20.461.400,00	20.461.400,00	0,00	0,00	0,00
Diógenes	55.228.570,92	53.186.064,56	2.042.506,36	0,00	2.042.506,36
Malzoni	212.916.232,53	186.731.665,16	26.184.567,37	0,00	26.184.567,37
Manuel da Nobrega	71.393.796,55	65.890.582,45	5.503.214,10	0,00	5.503.214,10
Total	360.000.000,00	326.269.712,17	33.730.287,83	0,00	33.730.287,83

A Devedora declarou que os Custos e Despesas Reembolso, já incorridos, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.

A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Emissora dia 30 de julho e 30 de janeiro de cada semestre, sendo a primeira comprovação em 30 de janeiro de 2023 ("Data da Primeira Verificação"), por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do Anexo XI do Termo de Securitização ("Relatório de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de (i) cópia dos respectivos extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; (ii) relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre que demonstrem a correta destinação dos recursos relativos a construção dos Empreendimentos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios Despesas Futuras"). Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

O cronograma indicativo, constante do Anexo X do Termo de Securitização, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo

para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros Documentos da Operação ou o Termo de Securitização.

O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Devedora foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão da Assembleia Especial de Investidores de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou em segunda convocação.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos acima, (i) deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em Lei; e (iii) caso aprovada em Assembleia Especial de Investidores de CRI na forma do Termo de Securitização, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimentos Imobiliários.

Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos acima, desde que necessários e relacionados aos Custos e Despesas Reembolso e/ou às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento

original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.6 e seguintes do Termo de Securitização.

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 da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização.

A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

Nos termos do inciso V do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, os recursos captados serão efetivamente destinados a imóveis, quais sejam, os Empreendimentos Imobiliários, até a liquidação integral dos CRI, nos termos dos Anexos VIII, IX e X do Termo de Securitização.



even

Cronograma Tentativo e Indicativo de utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Despesas a serem incorridas pela Emissora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ 33.730.287,83 (trinta e três milhões, setecentos e trinta mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e três centavos).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (valores em reais)																
Projeto	Empreendimento Imobiliário	(%) (*)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) (*)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
				2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
				R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Arbo Alto de Pinheiros	Baskville Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,6%	R\$ 2.042.506	R\$ 349.718	R\$ 382.373	R\$ 390.949	R\$ 396.829	R\$ 389.422	R\$ 129.744	R\$ 3.473	-	-	-	-	-	-
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	7,3%	R\$ 26.184.567	R\$ 26.184.567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,5%	R\$ 5.503.214	R\$ 3.751.335	R\$ 384.882	R\$ 394.028	R\$ 400.277	R\$ 409.789	R\$ 162.903	-	-	-	-	-	-	-
Total		9,4%	R\$ 33.730.287,83	R\$ 30.285.620	R\$ 767.255	R\$ 784.976	R\$ 797.106	R\$ 799.211	R\$ 292.647	R\$ 3.473	-	-	-	-	-	-

(*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Cronograma histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Em milhares de reais)	
01 a 12 de 2019	(R\$ 1.730.553)
01 a 12 de 2020	(R\$ 1.488.426)
01 a 12 de 2021	(R\$ 2.090.795)
Total	(R\$ 5.309.774)

**Valores extraídos das demonstrações financeiras da Devedora.*



11. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

11.1. Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

11.2. Emissão

15ª (décima quinta) emissão.

11.3. Série

A emissão de Debêntures será realizada em série única.

11.4. Valor Nominal Unitário das Debêntures

As Debêntures possuem valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

11.5. Valor Total das Debêntures

O valor total da Emissão será de R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização das Debêntures ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que respeitado o Montante Mínimo.

11.6. Quantidade de Debêntures emitidas

Serão emitidas 360.000 (trezentas e sessenta mil) Debêntures.

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI, a quantidade de Debêntures prevista acima, que servirá de lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de aprovação societária da Emissora e/ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão indicado acima, observado o montante mínimo de 300.000 (trezentas mil) Debêntures, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição ("Montante Mínimo").

11.7. Atualização Monetária das Debêntures

O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

11.8. Remuneração das Debêntures

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1):$$

Onde:

"J" é o valor da Remuneração das Debêntures devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário das Debêntures, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorJuros" é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

"FatorDI" é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização das Debêntures, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

"n" é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

"k" é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

"TDI" é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

"DI_k" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

"FatorSpread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

"Spread" 0,9000;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures e a data de cálculo, sendo "DP" um número.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e

termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDIk} \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, arredonda-se para baixo o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Para efeito do cálculo de DIK será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DIK a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, *pro rata temporis*.

11.9. Pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso será pago nas datas previstas no cronograma abaixo:

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures			
#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	% Amortizado
01	13/10/2022	SIM	-
02	11/11/2022	SIM	-
03	14/12/2022	SIM	-
04	12/01/2023	SIM	-
05	14/02/2023	SIM	-
06	14/03/2023	SIM	-
07	13/04/2023	SIM	-
08	12/05/2023	SIM	-
09	14/06/2023	SIM	-
10	13/07/2023	SIM	-
11	14/08/2023	SIM	-
12	14/09/2023	SIM	-

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures			
#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	% Amortizado
13	11/10/2023	SIM	-
14	13/11/2023	SIM	-
15	14/12/2023	SIM	-
16	12/01/2024	SIM	-
17	14/02/2024	SIM	-
18	14/03/2024	SIM	-
19	12/04/2024	SIM	-
20	14/05/2024	SIM	-
21	13/06/2024	SIM	-
22	12/07/2024	SIM	-
23	14/08/2024	SIM	-
24	12/09/2024	SIM	-
25	14/10/2024	SIM	-
26	13/11/2024	SIM	-
27	12/12/2024	SIM	-
28	14/01/2025	SIM	-
29	13/02/2025	SIM	-
30	13/03/2025	SIM	-
31	14/04/2025	SIM	-
32	14/05/2025	SIM	-
33	12/06/2025	SIM	-
34	14/07/2025	SIM	-
35	14/08/2025	SIM	-
36	12/09/2025	SIM	-
37	14/10/2025	SIM	-
38	13/11/2025	SIM	-
39	12/12/2025	SIM	-
40	14/01/2026	SIM	-
41	12/02/2026	SIM	-
42	12/03/2026	SIM	-
43	14/04/2026	SIM	-
44	14/05/2026	SIM	-
45	12/06/2026	SIM	-
46	14/07/2026	SIM	-

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures			
#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	% Amortizado
47	13/08/2026	SIM	-
48	14/09/2026	SIM	4,0000%
49	14/10/2026	SIM	4,1666%
50	12/11/2026	SIM	4,3478%
51	14/12/2026	SIM	4,5454%
52	14/01/2027	SIM	4,7619%
53	12/02/2027	SIM	5,0000%
54	12/03/2027	SIM	5,2631%
55	14/04/2027	SIM	5,5555%
56	13/05/2027	SIM	5,8823%
57	14/06/2027	SIM	6,2500%
58	14/07/2027	SIM	6,6666%
59	12/08/2027	SIM	7,1428%
60	14/09/2027	SIM	7,6923%
61	14/10/2027	SIM	8,3333%
62	11/11/2027	SIM	9,0909%
63	14/12/2027	SIM	10,0000%
64	13/01/2028	SIM	11,1111%
65	14/02/2028	SIM	12,5000%
66	14/03/2028	SIM	14,2857%
67	12/04/2028	SIM	16,6666%
68	12/05/2028	SIM	20,0000%
69	13/06/2028	SIM	25,0000%
70	13/07/2028	SIM	33,3333%
71	14/08/2028	SIM	50,0000%
72	14/09/2028	SIM	100,0000%

11.10. Prazo de vencimento das Debêntures

As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.218 (dois mil, duzentos e dezoito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de setembro de 2028, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

11.11. Local de Pagamento

Os pagamentos relativos às Debêntures deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, na Conta Centralizadora CRI.

11.12. Vencimento Antecipado das Debêntures

Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, ocasião em que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir da Devedora os pagamentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas, neste caso, apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta, e exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM e suas subsidiárias ("Afiladas"); **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer de suas Afiladas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em qualquer valor (*cross default* ou *cross acceleration*), de qualquer valor de dívida bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer operação de financiamento da qual a Devedora seja devedora ou coobrigada, em valor individual ou agregado superior a **(i)** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da 12ª Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, da Devedora, vinculada à 168ª Emissão da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI 168") e da 11ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Devedora, vinculada à 106ª Emissão da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. ("CRI 106"); ou **(ii)(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)";
- (v) inadimplemento de obrigação pecuniária, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiladas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor individual ou agregado superior a **(i)** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou **(ii) (a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação

do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)";

- (vi) protestos de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas, em valor individual ou agregado superior a **(i)** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou **(ii)(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)", por cujo pagamento a Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) descumprimento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Afiliadas, de qualquer decisão ou sentença, judicial, arbitral ou administrativa, de natureza condenatória, de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, contra a Devedora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, que implique o pagamento de valor individual ou agregado superior a **(i)** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou **(ii)(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)", no prazo estipulado na referida decisão;
- (viii) (a) liquidação, dissolução, ou extinção da Devedora e/ou de qualquer das SPE Investidas até a comprovação da destinação; ou (b) cisão, fusão ou incorporação, envolvendo a Companhia e/ou qualquer das suas Afiliadas, exceto nos seguintes casos: (i) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer de suas Afiliadas; ou (ii) (b) cisão, em relação às sociedades de propósito específico e/ou aquelas sociedades que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Companhia e/ou as suas Afiliadas venham a participar; ou (iii) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (ix) alteração no controle da Devedora, que resulte na transferência, direta ou indireta, do controle da Devedora, sendo certo que, para fins deste item, se houver a obtenção do controle da Devedora por meio de aumento de participação pelos acionistas ou pelos fundos geridos ou administrados pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55) não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado;

- 
- (x) transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, em tipo societário em que não seja admitida a emissão das Debêntures;
 - (xi) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 7º da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60");
 - (xii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em Assembleia Especial de Investidores de CRI;
 - (xiii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas não pecuniárias, exclusivamente no âmbito da Cláusula 3.5 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer de suas obrigações pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
 - (xiv) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que impossibilitem as atividades atualmente desenvolvidas;
 - (xv) **(a)** não comprovação pela Devedora de que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures foram utilizados na forma descrita na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou **(b)** utilização, pela Devedora, dos referidos recursos líquidos em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
 - (xvi) caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou, por culpa exclusiva da Devedora, o Termo de Securitização ou os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
 - (xvii) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas controladoras e/ou controladas questionar judicialmente a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer cláusulas e documentos relativos aos CRI; e
 - (xviii) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (i) descumprimento pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da comunicação do referido descumprimento **(a)** pela Devedora à Emissora; **(b)** pela Debenturista à Emissora; **(c)** pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora; ou **(d)** por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures por culpa exclusiva da Devedora, que não seja decorrente da sua vinculação à emissão dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, que não seja sanado, de forma definitiva, ou suspenso por medida judicial, no prazo de 15 (quinze) dias

contados: **(a)** de sua constituição, inclusive no Livro de Registro das Debêntures, ou **(b)** do envio de notificação informando sobre a constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures;

- (iii) provarem-se incorretas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, no caso de não serem corrigidas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação da referida incorreção;
- (iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta por ato ou determinação de Autoridade competente, pela Devedora, por qualquer controlada que afete ativos cujo valor da indenização represente um prejuízo em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) sobre o patrimônio líquido da Devedora que constar das últimas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, ou valor equivalente em outras moedas;
- (v) venda, transferência ou desapropriação de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, fora do curso normal dos seus negócios, e desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vi) caso a Devedora deixe de ter auditadas suas demonstrações financeiras por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. (CNPJ 61.562.112/0001-20), Ernst & Young Auditores Independentes S/S (CNPJ 61.366.936/0001-25), Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (CNPJ 49.928.567/0001-11) ou KPMG Auditores Independentes (CNPJ 57.755.217/0001-29), ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária;
- (vii) caso as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora;
- (viii) não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização;
- (ix) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Agente Fiduciária até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) razão entre **(1)** a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e **(2)** o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos); e

Para fins deste item "a", considera-se como:

"Dívida Líquida": total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

"Contas a Pagar": valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos; e

"Patrimônio Líquido": o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores.



(b) razão entre (1) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (2) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta da aquisição de imóveis e terrenos somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Para fins deste item "b", considera-se como:

"Dívida Líquida": total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

"Contas a Pagar": valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos;

"Total dos Recebíveis": soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;

"Estoques": valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e

"Custos e Despesas a Apropriar": conforme indicado nas demonstrações financeiras.

11.13. Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Serão emitidas, inicialmente, 360.000 (trezentos e sessenta mil) Debêntures.

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI, a quantidade de Debêntures prevista acima, que servirá de lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação societária da Emissora e/ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o valor total da emissão de Debêntures indicado acima, observado o montante mínimo de 300.000 (trezentas mil) Debêntures, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de Debêntures.

As Debêntures serão subscritas a qualquer tempo, até a Data de Emissão dos CRI.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado" da seção "*Características Gerais dos CRI*" na página 53 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures.

11.14. Tipos de garantias

As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia e sem preferência.

11.15. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela Devedora.

11.16. Taxa de desconto na aquisição do Crédito Imobiliário

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

11.17. Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

11.18. Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não será contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que os Titulares de CRI entenderem cabíveis.

11.19. Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários

A cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

De acordo com o Termo de Securitização, serão instituídos o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela 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, na forma da Lei nº 14.430. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita no item "Liquidação do Patrimônio Separado", na seção "Características Gerais dos CRI" na página 53 deste Prospecto.

11.20. Principais características da Devedora

A Devedora é a **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, conforme acima definida, e tem por objeto social: **(i)** a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; **(ii)** a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; **(iii)** a compra e venda de imóveis; **(iv)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e **(v)** a participação como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades, qualquer que seja o objeto.

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção “Informações Relativas à Devedora” deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, as quais encontram-se disponíveis no endereço eletrônico: www.sistemas.cvm.gov.br: neste website, clicar na opção a esquerda em “Companhias” “Demonstrações Financeiras, cadastro, documentos, fato relevante, formulário de referência”, clicar em “Consulta de Documentos de Companhia”, buscar por “Even Construtora e Incorporadora S.A.”, no filtro de pesquisa na opção “Categoria” selecionar “DFP” ou “ITR”.

11.21. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta. Assim pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses.

Para fins do disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, com base nas demonstrações financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Ainda, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários e observado o disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6,00% (seis inteiros por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em debêntures de emissão de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declara, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de Créditos Imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco “Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento” na seção “Fatores de Risco”, na página 216 deste Prospecto Definitivo.

11.22. Informações financeiras sobre a Devedora do Crédito Imobiliário

A Devedora é responsável por 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário que serve de lastro para a emissão dos CRI, sendo que as suas demonstrações financeiras, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, referentes ao último exercício social, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto e podem ser encontradas com data mais recente no seguinte *website*: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar “*Informações de Regulados*”, clicar em “*Companhias*”, clicar em “*Consulta a Informações de Companhias*”, depois clicar em “*Documentos e Informações de Companhia*” buscar por “*Even Construtora e Incorporadora S.A.*”, e selecionar “*DFP*” ou “*ITR*”, conforme o caso, em versão mais recente).

11.23. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos

Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

11.24. Procedimento de cobrança

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.



12. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto, no Formulário de Referência da Emissora, especialmente o item 4, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência este Prospecto Definitivo.

12.1. Riscos relativos ao ambiente macroeconômico

12.1.1. Política econômica do governo federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.



A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora 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; (viii) política fiscal e regime tributário; (ix) variação no preço das commodities; e (x) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora e para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

12.1.2. Efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro

dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.1.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

O risco cambial é considerado praticamente nulo em virtude de a Devedora não possuir ativos ou passivos relevantes sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Devedora não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

12.1.4. Risco decorrente da política monetária do governo federal

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

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, 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.

12.1.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes, e da Emissora, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

12.1.6. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

Estes e outros futuros acontecimentos na economia brasileira e na política governamental podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e o resultado das operações da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, o Governo Brasileiro poderá aprovar novas regulamentações que eventualmente poderão afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora. A instabilidade política no Brasil vem crescendo nos últimos anos e pode afetar adversamente a economia.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.1.7. Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora.

12.1.8. Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora.

12.1.9. Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

Os ratings de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, como resultado, os rendimentos exigidos nas emissões de dívida nos mercados financeiros. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e seus ratings soberanos, levando em conta uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, endividamento e a perspectiva de mudança nesses fatores. A Standard & Poor's (S&P) rebaixou o rating de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de "BB+" para o "BB", mantendo sua perspectiva negativa sobre o rating, ao citar uma piora na situação de crédito a partir do rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a S&P rebaixou novamente sua classificação para "BB-", com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais no ano. O rating concedido da S&P manteve-se abaixo do grau de investimento em 2019 e 2020. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os ratings do Brasil para abaixo do grau de investimento, para "Ba2" com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além dos desafios em relação à dinâmica política. O rating dado pela Moody's se manteve abaixo do grau de investimento nos anos seguintes. Em maio de 2016, a Fitch também rebaixou o rating de crédito do Brasil para "BB" com perspectiva negativa. O rating se manteve em 2017 e sofreu novo rebaixamento, para o "BB-", em fevereiro de 2018, com perspectiva estável, que, por sua vez, foi alterada para uma perspectiva negativa, em maio de 2020.

Como resultado, os preços de negociação de títulos de dívida e ações de emissores brasileiros foram afetados negativamente. Qualquer rebaixamento adicional do rating de crédito do Brasil pode afetar negativamente a Devedora e a Emissora.

Caso a atual classificação de risco do país seja rebaixada, isso poderá acarretar uma deterioração na situação financeira da Devedora, sendo que em tal hipótese 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 nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, aos CRI.

12.1.10. Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

O Governo Federal regularmente implementa alterações no ordenamento fiscal e tributário que afetam direta ou indiretamente os participantes do mercado financeiro e de capitais. Essas alterações incluem, por exemplo, mudanças nas alíquotas, a criação de novos tributos e/ou fatos geradores, bem como a cobrança de tributos temporários. Adicionalmente, o Governo Federal está atualmente estudando conduzir uma reforma no sistema tributário e os contornos desta reforma ainda não estão inteiramente definidos.

Eventuais alterações na legislação tributária poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, podendo eventualmente impactar os seus respectivos resultados financeiros e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI. Não há garantias de que a Emissora e/ou a Devedora serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

12.1.11. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual 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.

Os impactos acima indicados poderão prejudicar a Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.1.12. 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, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. 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, incluindo os CRI e a Devedora, que poderá enfrentar dificuldades para pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

12.1.13. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.1.14. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou 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 afetam 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, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, 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 Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, 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, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

12.1.15. A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19).

Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil.

Mais de dois anos após a Organização Mundial de Saúde ("OMS") ter declarado o surto da COVID-19, caracterizada como uma pandemia global no dia 11 de março de 2020, ela continua, através de novas variantes, a desafiar as autoridades de saúde e resulta na incerteza econômica global. O surgimento de novas variantes, tais como a variante Gama no início de 2021 e a variante Omicrôn em novembro de 2021, muitos países adotaram medidas de restrição a fim de conter a propagação acelerada do vírus da COVID-19 e evitar que os hospitais ficassem sobrecarregados com casos da doença. Ainda há incertezas, quanto aos possíveis impactos, fruto das medidas realizadas para conter a propagação de novas variantes, e não é possível prever se as principais economias mundiais serão capazes de se recuperar de forma sustentável em 2022.

Os novos surtos de COVID podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios da Devedora.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRA, bem como poderá afetar, direta ou indiretamente a Emissora e/ou a Devedora e/ou a Avalista e, consequentemente, implicar em um efeito adverso para a negociação dos CRA pelos respectivos titulares. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar na Oferta.

12.1.16. Possibilidade de Falência, Recuperação Judicial ou Recuperação Extrajudicial da Devedora

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, nos termos da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada. A ocorrência de qualquer um destes eventos poderá causar o bloqueio de recursos da Devedora, sendo que sua liberação e/ou recuperação poderá depender da instauração de procedimentos administrativos ou judiciais pelo agente de cobrança judicial. O tempo de duração e o resultado de quaisquer dos procedimentos acima referidos não podem ser objetivamente definidos.

12.2. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas 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, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.3. Riscos relacionados ao mercado e ao setor de securitização

12.3.1. 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 desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a 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.

12.3.2. Risco de estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados 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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

12.3.3. 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 patrimônio 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 Devedora 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, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.3.4. Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

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

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

12.3.5. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 15.1.1 do Termo de Securitização.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na cláusula 15 do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

12.3.6. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a respectiva Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não as Conta Centralizadoras, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

12.4. Riscos dos Créditos Imobiliários, dos CRI e da Oferta

12.4.1. Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

12.4.2. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas no item "*Resgate Antecipado dos CRI*" da seção "*Características Gerais dos CRI*", na página 48 deste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, caso seja (i) declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iv) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI (i) caso ocorra uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 6.2 e seguintes do Termo de Securitização; ou (ii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI, nos termos da Cláusula 5.2.3 e seguintes do Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.3. Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária dos CRI, 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, de acordo com informações descritas no item "*Amortização Extraordinária dos CRI*" da seção "*Características Gerais dos CRI*", na página 41 deste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, poderá ocorrer a Amortização Extraordinária dos CRI, quando houver a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.4. Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes em primeira convocação, ou que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Não obstante, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora 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. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que



poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência 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 Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Devedora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

12.4.7. Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme item “*Cronograma Tentativo da Oferta*” da seção “*Características Gerais dos CRI*”, na página 64 deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Assim, não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o período máximo de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. O Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

12.4.8. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.9. Risco da existência de credores privilegiados

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com 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 prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

12.4.10. Escopo de auditoria legal restrito

A Devedora, a Emissora, seus respectivos negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (*due diligence*) para fins desta Oferta, com base em padrões de mercado para operações similares. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Devedora, à Emissora e seus respectivos ativos além dos descritos neste Prospecto. Qualquer aspecto que possa ter um efeito adverso na Devedora, na Emissora, nas Debêntures, nos Créditos Imobiliários e/ou nos CRI e não abrangido pelo escopo da *due diligence* limitada poderá impactar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.11. Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

12.4.12. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e

poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o Investidor.

12.4.13. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.14. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

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.

O Patrimônio Separado, constituídos em favor dos Titulares de CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo aos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora 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 afetar negativamente os Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração 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 poderão 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 afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.15. Risco de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, 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, parágrafo 1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos 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 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 Data de Vencimento.

Na ocorrência de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e não haja acordo sobre a nova

remuneração dos CRI, ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

12.4.16. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

12.4.17. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da 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, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

12.4.18. Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (Período de Ausência da Taxa DI) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva CRI). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. 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 da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

12.4.19. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos Patrimônio Separados. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2021, de R\$ 17.311.097,28 (dezesete milhões, trezentos e onze mil, noventa e sete reais e vinte e oito centavos), dos quais R\$ 12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados, que corresponde à pouco mais de 0,034% (trinta e quatro centésimos milésimos por cento). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.20. Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado a serem constituídos em favor dos Titulares de CRI não contam com qualquer garantia 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 poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.21. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela 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 e das Debêntures, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Debêntures 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 dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros aos CRI em 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.4.23. O relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, 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. Sendo assim, os interesses do Coordenador Líder podem ser divergentes daqueles dos Titulares de CRI, podendo resultar em um impacto negativo para os Titulares de CRI em caso de eventual conflito de interesses.

12.4.24. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Anexo VI do Termo de Securitização e no Anexo X deste Prospecto. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

12.4.25. Eventual rebaixamento da classificação de risco do Brasil poderá acarretar 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 Emissora e da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, 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.

12.4.26. Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora

Para se realizar uma classificação de risco, certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses 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 nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais Investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

12.4.27. Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, entre outras atividades, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado têm como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

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

Os CRI são lastreado pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representando, portanto, a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nestes fatores de risco entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

12.4.29. Inexistência de análise pela Emissora sobre a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, afetando, assim, o fluxo de pagamento dos CRI.

12.4.30. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. 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 dos Créditos Imobiliários, 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 investidores dos CRI.

12.4.31. A regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita não somente à Lei nº 14.430, mas também à regulamentação da CVM, por meio da Instrução CVM 400, no que se refere às distribuições públicas, e da Resolução CVM nº 60. A Resolução CVM nº 60 e a Medida Provisória nº 1.103/21 (que deu origem à Lei nº 14.430) foram editadas em 2021, sendo que a Resolução CVM nº 60 entrou em vigor em 2 de maio de 2022 e a Lei nº 14.430 entrou em vigor em 04 de agosto de 2022, e não existe ainda um histórico da interpretação da CVM sobre suas disposições. Nesse sentido, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM nº 60 e da Lei nº 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente Oferta e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, que podem ser desfavoráveis aos interesses dos Investidores dos CRI.

12.4.32. Riscos financeiros dos CRIs

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, que podem afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares de CRI em decorrência do investimento nos CRI.

12.4.33. Risco decorrente da guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias originais da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI, como depositário fiel, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem,

na forma de depósito voluntário, conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Na prestação de seus serviços, a Instituição Custodiante deverá diligenciar para que os documentos mencionados sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

12.4.34. Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Banco Liquidante, Emissora, e Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão podem afetar negativamente a qualidade dos Créditos Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

Adicionalmente, os agentes que atuam nesta Emissão utilizam tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle, produzindo um impacto negativo nos CRI.

12.4.35. Risco da formalização e integralização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pela Debêntures, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, representados pela CCI. A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada na competente junta comercial, sendo que, caso não seja registrada, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições. A integralização das Debêntures dependerá da satisfação de determinadas condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, caso não haja a implementação das condições precedentes de forma satisfatória poderá haver questionamento com relação à formalização e integralização do lastro, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

12.4.36. Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

12.4.37. Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Na hipótese da decisão da Assembleia Geral não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário serão extintos, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das Debêntures. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.4.38. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento de tais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Boletins de Subscrição e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores.

12.4.39. Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de 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 em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de 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 de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

12.4.40. Risco decorrente da não emissão de carta conforto pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos Auditores Independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

12.4.41. A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas 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 Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRA.

Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, bem como afetar de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

12.4.42. 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. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

12.4.43. 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 Escriurador, Banco Liquidante 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 Especial de Investidores 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

12.5. Riscos Relacionados à Emissora

12.5.1. Crescimento da Emissora e 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 fontes de financiamento externas. 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 afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido. Tal impacto negativo na Emissora poderá gerar consequências negativas na emissão dos CRI (tais como liquidação do patrimônio separado e necessidade de substituição da Emissora), podendo afetar de forma adversa os Titulares de CRI.

12.5.3. A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. 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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.5. Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa, CNPJ, que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.6. Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços. A demora na substituição de tais prestadores de serviço poderá afetar negativamente a emissão dos CRI e, consequentemente acarretar efeitos adversos aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

12.5.7. Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras, ocorreram novos “repiques” inflacionários.

Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2009 foi de 4,31%, em 2010 subiu para 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84%, fechou 2013 em 5,91%, fechou 2014 em 6,41%, 2015 em 10,67%, 2016 em 6,28%, 2017 em 2,94%, 2018 em 3,75%, 2019 em 4,31%, 2020 em 4,52%. Em dezembro de 2021, a inflação acumulada nos últimos 12 (doze) meses se encontrava em 10,71%.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRIs, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

12.5.8. Política monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retraindo e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de "risk-free" de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

12.5.9. Ambiente macroeconômico internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a economia brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da

Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Emissora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2021. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Emissora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue

12.5.10. Regulamentação do mercado de CRI

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

12.5.11. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os CRI emitidos

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35/01, em seu artigo 76, estabelece 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.” Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, caso algum débito de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária da Emissora atinja o Patrimônio Separado dos CRI, os Créditos Imobiliários remanescentes no Patrimônio Separado ou eventual indenização a ser paga pela Emissora aos titulares dos CRI poderão não ser suficientes para pagamento de todos os valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

12.5.12. Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito

mil reais), em 31 de dezembro de 2021, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430.

12.6. Riscos Relativos à Devedora

12.6.1. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ"). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas ou a falta de disponibilidade de financiamento podem afetar a capacidade dos compradores de imóveis em obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por residenciais, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em salas comerciais. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em nossos resultados operacionais. Todas as despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira. Diante dos pontos acima, é natural que as atividades da Devedora a expõem a diversos riscos de mercado, tais como (i) risco do fluxo de caixa (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), (ii) risco de crédito e de (iii) risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Devedora está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Devedora. Exceto pelas operações "swap" contratadas, a Devedora não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

Devedora se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Diversos riscos afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção e outros insumos, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão-de-obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, entre outros.

A conjuntura econômica do país pode impactar diretamente a performance do setor, que sofre impacto direto do nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Outros fatores, como regulamentação, também podem vir a impactar a viabilidade financeira dos projetos da Devedora e, em um cenário onde a Devedora consiga repassar esse possível impacto no preço de venda, seria impossível continuar a operação da Devedora e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Além disso, em conformidade com os contratos de venda celebrados, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a empresa pode estar sujeita a multas. A Devedora não pode garantir que não estará sujeita a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias.

Os distratos, por sua vez, representam um risco à saúde financeira das empresas do setor. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, as empresas têm sido obrigadas pela justiça a pagar de volta ao comprador 75% do valor que ele pagou. Desta forma, a rentabilidade do negócio fica altamente prejudicada, pois o caixa não retorna à Devedora e o nível de lucro fica impactado devido a menor volume de receitas. Atualmente, há uma regulamentação definida para o tratamento do distrato, porém este só é válido para contratos assinados após Dezembro de 2018, quando a lei entrou em vigência.

A pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020, relacionada ao Coronavírus, afetou o Brasil assim como os demais países no mundo, provocando graves crises de condições financeiras, causando impactos negativos nos níveis de emprego, confiança do consumidor, instabilidade dos níveis de renda e os hábitos de consumo da população que se alteram devido essas mesmas condições. No entanto, o setor imobiliário se mostrou resiliente, com obras praticamente sem interrupção e contínua geração de empregos, impulsionado pelo cenário macroeconômico local, com o menor patamar de juros da história do Brasil. No entanto, a pandemia mundial ainda está em andamento e suas consequências ainda são um risco ao Brasil, principalmente no cenário fiscal, que pode causar turbulências no setor de incorporação imobiliária e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.2. Risco de fluxo de caixa da Devedora

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Devedora, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Devedora contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas: a) "Risco cambial", considerado praticamente nulo em virtude de a Devedora não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Devedora não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira; e b) "Risco do fluxo de caixa", a Devedora analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com base nesses cenários, a Devedora define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado. Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Devedora; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um "hedge" natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um "hedge" natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

12.6.3. Risco de crédito da Devedora

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber da venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, podem ser demonstradas conforme segue, por ano de vencimento em R\$ mil:

	Consolidado			
	30/06/2022	31/03/2022	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas	128.448	211.977	172.814	270.556
A vencer:				
2020	-	-	-	-
2021	-	-	-	816.792
2022	1.118.507	1.229.783	1.451.512	1.174.325
2023	528.559	436.501	336.463	430.531
2024	877.890	740.344	658.059	-
2025 em diante	556.340	360.677	226.342	-
	3.209.744	2.979.282	2.845.190	2.692.204

12.6.4. Caso as parcerias da Devedora não sejam bem sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora poderá desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não tem como assegurar que suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.5. Risco de Liquidez da Devedora

A previsão de fluxo de caixa do segmento São Paulo é realizada nas entidades operacionais da Devedora e agregada pela diretoria financeira da Devedora, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Devedora para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Devedora não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Devedora e o cumprimento de cláusulas contratuais. O segmento Sul, representado pela sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("MELK3") possui gestão própria de tesouraria. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais do segmento São Paulo e Sul, além do saldo exigido para administração do capital circulante da Devedora e por sua controlada MELK3, os quais investem em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

12.6.6. O valor potencial de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional

Devedora mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor potencial de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor potencial de mercado do banco de terrenos da Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora e conseqüentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e conseqüentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.7. Risco de mudanças contábeis

No processo de convergência para o *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não pode ser previsto o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis. Assim, estes pronunciamentos contábeis podem alterar significativamente as futuras demonstrações financeiras da Devedora.

12.6.8. Participação da Devedora em SPEs poderá resultar em riscos adicionais

Os investimentos da Devedora em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Devedora enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, na qualidade de sócia das SPEs, pode se tornar responsável pelas obrigações das mesmas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos serviços adicionais para a Devedora, afetando adversamente seus resultados e conseqüentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e conseqüentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI. Adicionalmente, a Devedora não pode assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Devedora ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar capacidade da Devedora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos imóveis da Devedora. Nesta hipótese, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

12.6.9. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores.

Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação, e (iii) na busca de compradores e locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, especialmente nos segmentos econômico e

supereconômico, devido ao grande potencial de crescimento. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante e conseqüentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e conseqüentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.10. O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Devedora, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção e conseqüentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e conseqüentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.11. As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvimento de sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e influenciar em outros custos adicionais que a Devedora possa vir a ter, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora e conseqüentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e conseqüentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

12.6.12. O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora

O Governo Federal tem o poder para aumentar ou reduzir alíquotas de tributos, criar novos tributos e modificar o regime de tributação em vigor. Essas alterações ou criações de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto seus contratos de venda estejam em vigor podem impactar a situação financeira e os resultados operacionais e financeiros da Devedora de maneira relevante, na medida em que a Devedora não possa

alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Além disso, a majoração de tributos já existentes ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Devedora podem vir a aumentar o preço final dos produtos da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus produtos ou afetando suas margens, inclusive no que se refere a sua rentabilidade e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.



even

13. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

13.1. Histórico

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas. Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de *pool* e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento. No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos. Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

13.2. O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

A Lei nº 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380 e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente. Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

13.3. Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

Em 02 de maio de 2022, entrou em vigor a Resolução CVM nº 60, a qual estabelece um regime próprio e

específico para companhias securitizadoras de forma distinta ao regime existente para as companhias abertas. Dessa forma, a regulamentação passou a levar em conta as especificidades desse tipo de mercado, modernizando e tornando-o mais atrativo para os investidores. A norma também consolidou a Instrução CVM 414 e Instrução CVM 600, hoje revogadas, conforme mencionado abaixo. Adicionalmente, foi divulgada em 15 de março de 2022 a Medida Provisória 1.103, que criou o marco regulatório para operações de securitização de direitos creditórios e emissão de certificado de recebíveis, que foi convertida na Lei nº 14.430, que entrou em vigor em 04 de agosto de 2022. Referida regulamentação tem o potencial de expandir o mercado de securitização para outros setores, além do agronegócio e imobiliário, fomentando ainda mais o mercado de capitais brasileiro.

13.4. Companhias securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei nº 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM nº 60.

13.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei nº 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

13.6. Oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM nº 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM nº 284, e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM nº 60 revogou a Instrução CVM 414, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente, a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539, a qual, por sua vez, foi revogada pela Resolução CVM nº 30.

Em 02 de maio de 2022, entrou em vigor a Resolução CVM nº 60 que passou a dispor de forma consolidada sobre a emissão de certificados de recebíveis e sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

13.7. Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que o Patrimônio Separado só responda pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete o Patrimônio Separado que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

13.8. Medida Provisória nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Assim, os créditos imobiliários e os recursos deles decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas

e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

13.9. Termo de securitização de créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora.

O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebíveis imobiliários, o Imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, o termo de securitização será averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

No caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

13.10. Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.



14. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, incorporados por referência a este Prospecto. Leia-o antes de aceitar a Oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve histórico da Emissora

A Emissora (anteriormente denominada **Portfólio Securitizadora S.A.**) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a **True One Participações S.A.** e **Cadência Participações Ltda.** Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, **Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda.** adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, **True One Participações S.A.** e **Cadência Participações Ltda.** Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação. Informações cadastrais da Emissora.

Identificação da Emissora	TRUE SECURITIZADORA S.A. CNPJ 12.130.744/0001-00
Sede	Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP
Registro na CVM	Registro de companhia securitizadora sob o nº 663 (código CVM)
Diretoria de Relações com Investidores	Arley Custódio Fonseca
Empresa de Auditoria	Grant Thornton Auditores Independentes e BLB Auditores Independentes
Jornais nos quais divulga informações	Jornal Gazeta São Paulo
Site na Internet	www.truesecuritizadora.com.br

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para **Ápice Securitizadora S.A.** e o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de

Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076. e outras disposições legais aplicáveis; e (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora:

- (i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.;
- (ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio;
- (iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição;
- (iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e
- (v) consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme o item "Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos", imediatamente acima, e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Emissora caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Para maiores informações relativas à administração da Emissora, vide Formulário de Referência da Emissora.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (vi) escolher e destituir os auditores independentes;
- (vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;
- (viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;
- (ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;
- (xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
- (xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável

É composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Arley Custodio Fonseca	Vice-presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Mauricio Katsumi Fukuda	Conselheiro	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Distribuição, 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado. Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data da Eleição	Término do mandato
Arley Custodio Fonseca	Diretor Presidente/ Diretor de Relação com Investidores	30/04/2020	30/04/2023
Andressa Braz de Souza Spinelli	Diretora de Compliance	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Henrique Botani	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Vinicius dos Santos	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Karine Simone Bincoletto	Diretora	30/04/2020	30/04/2023
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	19/07/2021	19/07/2024

Descrição do capital social e principais acionistas da Emissora

O capital social da Emissora é de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está dividido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	ON	%	PN	% do capital social total
True One Participações S.A.	396.000	99	-	99%
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	-	1%

Descrição do patrimônio líquido da Emissora

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais). Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: (i) 234 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativos, que resultam no montante de R\$ 31.317.561.015,90; e (ii) 20 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$4.420.454.000,00.

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Pendências judiciais e trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, 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, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da

influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção "Fatores de Risco", item "Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos" na página 129 deste Prospecto.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora contratou a True One Participações S.A. para prestar serviço de estruturação de operações de securitização.

Patentes, marcas e licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de funcionários e política de recursos humanos

A Emissora possui 50 colaboradores e possui políticas internas de Recursos Humanos.

Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Audidores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais

Com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2020, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos referidos exercícios foi a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 Torre 4, Conjuntos 121 e 122, Cidade Monções CEP 04571-900, São Paulo – SP, e com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos referidos exercícios foi a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, Av. Presidente Vargas, nº 2.121, cj. 603, Jardim América CEP 14020-260, São Paulo – SP, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro serviço a Emissora.

Cinco principais fatores de risco da Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na seção "Fatores de Risco", item "Riscos Relacionados à Emissora" do Formulário de Referência, os 05 (cinco) principais são:

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de 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.

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 nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, 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 e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.



15. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, incorporados por referência a este Prospecto. Leia-o antes de aceitar a Oferta. As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador Líder.

15.1 Histórico da Devedora

A constituição da Devedora se deu há mais de quarenta anos, em maio de 1980, sob a denominação de Terepins, Chusyd Engenharia e Construções Ltda. e, em junho de 1986, teve sua denominação alterada para Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda. ("Terepins e Kalili"). Em maio de 2002, combinou suas atividades com as atividades da ABC Construtora e Incorporadora Ltda. ("ABC Construtora") para ganhar escala e, consequentemente, competitividade para operar no mercado imobiliário paulistano, uma vez que a ABC Construtora e a Terepins e Kalili eram empresas com longo histórico de atuação nas áreas de construção e incorporação imobiliária na região metropolitana de São Paulo, respectivamente.

Em outubro de 2002, a Terepins e Kalili teve sua razão social alterada para Even Construtora e Incorporadora Ltda. e passou a operar sob a marca Even. Em março de 2006, foi aprovada a transformação da Devedora de sociedade limitada para sociedade por ações e sua razão social foi alterada para Even Construtora e Incorporadora S.A.

Em fevereiro de 2007, foi aprovada a realização de Oferta Pública Inicial de Ações da Devedora, bem como autorizada a sua adesão ao segmento de Listagem do Novo Mercado ("Novo Mercado") da B3 e as diretrizes para estruturação do seu Plano de Opção de Compra de Ações. Em março de 2007, as ações da Devedora passaram a ser negociadas na B3, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla EVEN3. Foram subscritos R\$ 460.000.000,00 entre a oferta base e o exercício do lote suplementar.

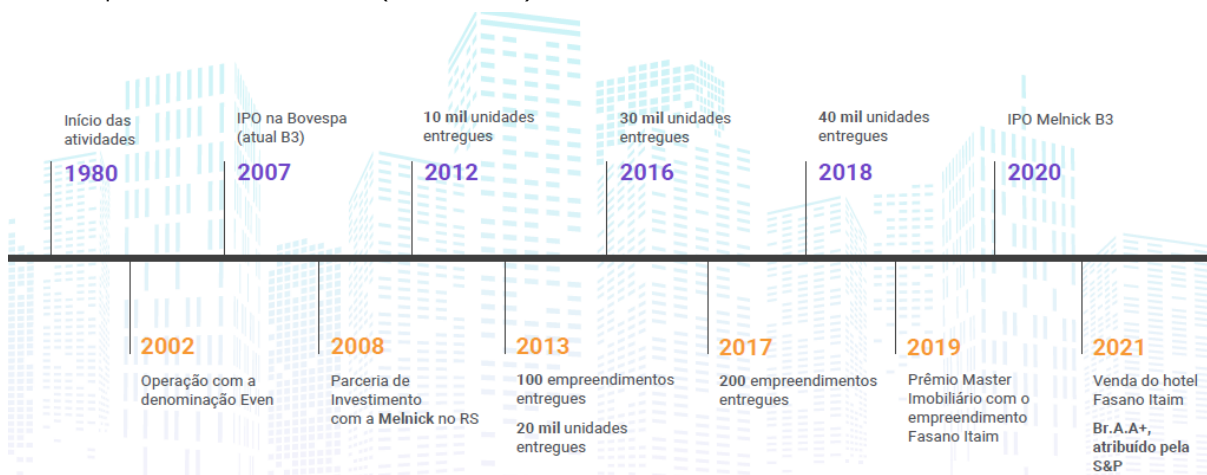
Em 2008, foi firmada parceria de investimentos com a Melnick Participações Ltda. ("MPAR"), para atuação no segmento de incorporação no Rio Grande do Sul, criando a Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even"). Em outubro daquele mesmo ano, concluiu-se com sucesso um aumento de capital por meio da subscrição privada de ações de emissão da Devedora totalizando R\$ 150.000.000,00 em recursos adicionais.

No ano de 2008 também foi criada a marca Open, focada nos segmentos emergente e média renda, e a Even Vendas, empresa de intermediação imobiliária interna que atua na venda dos imóveis da Devedora. Em abril de 2010, a Devedora realizou uma oferta pública primária e secundária de 84.333.334 ações ordinárias, ao preço de R\$ 6,00 por ação, perfazendo uma oferta de ações ordinárias distribuídas ao volume total de R\$ 506.000.004,00.

Em 2015, criou-se a Even More, a segunda empresa de intermediação imobiliária interna da Devedora, que atua na venda dos imóveis da Devedora. Em 2016, iniciou-se a operação de urbanização no Rio Grande do Sul, por meio de participação da Melnick Even na Arcádia Urbanizadora.

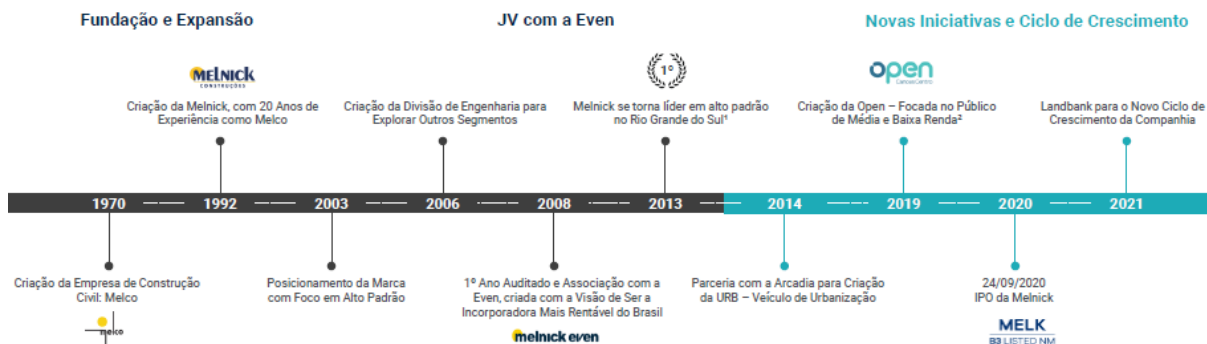
Em setembro de 2020, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick"), sociedade controlada pela Devedora, concluiu sua oferta pública inicial (IPO), a qual foi composta por (i) distribuição primária de 73.000.000 ações ordinárias ao preço total de R\$ 620.500.000,00; e (ii) distribuição secundária de 3.214.700 ações, das quais 2.185.996 foram alienadas pela Devedora pelo preço total de R\$17.730.112,26. Atualmente, a Devedora detém participação de aproximadamente 45% do capital social da Melnick. Em conjunto com a Melnick Participações S.A. nos termos do Acordo de Acionistas da Melnick descrito no item 15.5 do Formulário de Referência da Devedora, a Devedora mantém o controle da Melnick.

Mais de quarenta anos de história (em números):



Visão Geral da Melnick:

Com 50 anos de história, a Melnick está entre as maiores incorporadoras do Rio Grande do Sul. Esta história iniciou-se por Milton Melnick com a sua atuação no segmento de incorporação desde 1970. A Melnick surge em 1992 com o envolvimento da segunda geração da família, os filhos Leandro e Juliano Melnick. Desde 2008, a Melnick firmou uma parceria estratégica com a Devedora, que teve como fator decisivo a semelhança de valores, cultura e modelo de negócios e trouxe ganhos no compartilhamento de práticas, troca de experiências bem-sucedidas e no desenvolvimento de empreendimentos de sucesso. Atualmente, além do foco em empreendimentos residenciais de alto padrão, a Melnick está presente ainda nos segmentos de médio e baixo padrão, comerciais e loteamentos, além de projetos especiais e icônicos de utilidades mistas.



15.2. Principais Atividades da Devedora

A Devedora tem por objeto social **(i)** a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; **(ii)** a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; **(iii)** a compra e venda de imóveis; **(iv)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e **(v)** a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

A Devedora desenvolve as atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários com foco nos segmentos de médio e médio-alto padrão nos Estados de São Paulo e do Rio Grande do Sul por meio da Melnick.

A Devedora atua de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas, até a construção do empreendimento, com o intuito de transformar o jeito de morar, trabalhar e conviver das pessoas. As etapas do processo de incorporação também são administradas e controladas pela própria Devedora a fim de manter um planejamento e controle financeiro sobre todas as etapas, gerando confiança para seus clientes e para o mercado. As atividades incluem identificação, avaliação, aquisição de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes. A Devedora desenvolve empreendimentos diretamente ou por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), as quais são utilizadas como mecanismos para maximizar as atividades e resultados e a transferência de seus negócios. As sociedades constituídas como SPEs têm como objetivo facilitar a contratação de empréstimos, visto que possibilitam a segregação do patrimônio das SPEs do patrimônio da Devedora, minimizando os riscos para os clientes. Além disso, apresenta-se como um mecanismo mais eficiente para a realização de parcerias, restando clara a participação de cada parceiro no empreendimento.

Em seus mais de 40 anos de existência, a Devedora já construiu e comercializou mais de 4,5 milhões de metros quadrados, em mais de 250 empreendimentos imobiliários entregues e comercializados e mais de 45 mil unidades vendidas¹.

Por fim, a Devedora, guiada por critérios ESG², objetiva sempre seguir os preceitos de sustentabilidade em seus ramos de negócio. A Devedora acredita que o emprego destas práticas possibilita a redução de resíduos nas construções, amplia a eficiência energética dos produtos, melhora sua imagem frente aos clientes e às comunidades vizinhas aos seus empreendimentos e envolve seus colaboradores de forma positiva. O reaproveitamento dos resíduos das suas obras pode chegar a até 98% e com 100% das suas emissões de carbono neutralizadas³.

15.3. Negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

A Devedora atua em projetos personalizados para seus clientes por meio de forte investimento em tecnologia e por meio de um departamento exclusivamente dedicado à pesquisa e desenvolvimento de tecnologias construtivas, consequentemente, a Devedora adota técnicas de construção de ponta, com vantagens em comparação com as técnicas tradicionais. Além disso, a Devedora mantém acordos de longo prazo com seus fornecedores, o que a permite construir empreendimentos com qualidade, utilizando materiais e equipamentos de construção de marcas de renome e tecnologia avançada. A Devedora busca entregar produtos concebidos para o novo mundo em que atualmente se vive, inclusive, a Devedora é uma empresa *pet friendly*⁴.

Adicionalmente, a Devedora possui uma área de compras centralizada, de modo que a aquisição de matérias-primas é realizada para todos os empreendimentos em construção e alocada entre cada um deles, conforme a necessidade. Tal procedimento de centralização de compras para a construção permite alcançar economias de escala significativas. Aliando arquitetura com engenharia consolidada, a Devedora busca a evolução no conceito de imóvel.

Smarthome Even: A Smarthome Even reflete a meta de evolução do conceito de morar. Por meio de um aplicativo, o cliente dispõe de diferenciais como de gestão inteligente de condomínio, que permite resolver as questões condominiais de maneira mais fácil e rápida; ofertas de serviço e gestão de entregas, que garantem a entrega de compras e serviços na porta do condomínio; e a possibilidade de criar comunidades entre vizinhos, para interagir e conquistar novos amigos. É uma solução de moradia completa para proporcionar muito mais comodidade.

¹ Conforme GeoImóvel site especializado em pesquisa de mercado imobiliário brasileiro, pertencente ao Grupo ZAP (referente a julho de 2022).

² Conforme Relatório Anual e de Sustentabilidade, referente ao ano-base de 2021, elaborado em conformidade com a metodologia "GRI Standards: opção Essencial", da Global Reporting Initiative (GRI). Disponível em: <https://ri.even.com.br/perfil-da-companhia/sustentabilidade/>

³ Conforme Relatório Anual e de Sustentabilidade, referente ao ano-base de 2021, pg. 13;

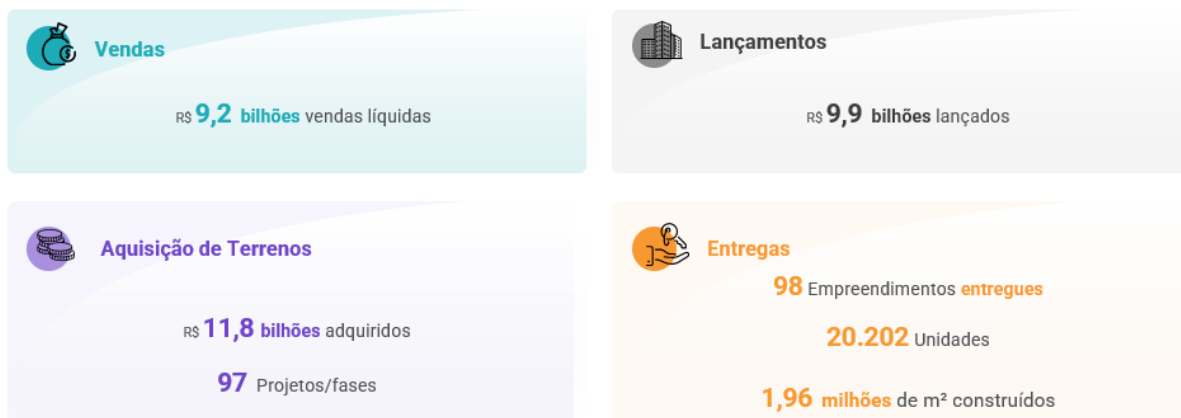
⁴ Conforme Relatório Anual e de Sustentabilidade, referente ao ano-base de 2021, pg. 63;

Studio Excludeven: É uma área da Devedora dedicada a oferecer diversos itens personalizados para o imóvel, de acordo com o estilo e a necessidade do futuro morador, o que evita reformas após a entrega das chaves. As mudanças são feitas durante a obra, em duas fases, possibilitando que o cliente receba o apartamento da forma que imaginou. A primeira fase permite que o proprietário modifique a planta. Além de uma grande variedade de opções, criadas pelos arquitetos da Devedora, o futuro morador tem a possibilidade de mesclar o que mais gostou e criar um espaço único para atender suas aspirações e demandas. A segunda fase ocorre por volta de seis meses antes da entrega da obra. O cliente pode definir a pintura das paredes, piso em áreas secas, espelhos, box, iluminação, ar-condicionado e diversas opções de móveis planejados para a cozinha, sala e quarto. Todos os itens contratados são gerenciados pela própria Devedora e o cliente ainda conta com uma equipe de arquitetos para auxiliar durante todas as etapas. Com o Excludeven, o imóvel é entregue com todos os itens contratados já instalados, pronto para mudança imediata, e com a garantia de qualidade oferecida pela Devedora.

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Devedora e serviços fornecidos, vide item 7 do Formulário de Referência da Devedora.

5Capacidade Operacional (desde 2016):

(% EVEN)



(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

15.4. Produtos e serviços oferecidos pela Devedora e participação destes na Receita Líquida da Devedora

A Devedora, operacionalmente, atua com duas verticais de intermediação imobiliária, denominadas internamente como Even Vendas e Even More, e que estão, juridicamente, vinculadas à EvenMob Consultoria de Imóveis LTDA. ("EvenMob").

A Even Vendas e a Even More (i) possuem estruturas e estratégias de vendas independentes (ii) tem como diferencial o conhecimento dos produtos da Devedora; (iii) favorecem a Devedora por esta fica menos dependente de corretores imobiliários e empresas imobiliárias terceiras; e (iv) atuam com foco na venda do próprio estoque da Devedora, pois prestam serviços exclusivamente para a Devedora.

Vale ressaltar que a comercialização de imóveis é realizada tanto pela Even Vendas e a Even More, como por empresas de vendas independentes. Atualmente, 92%⁶ das vendas totais da Devedora decorrem da atividade desempenhada pela Even Vendas e pela Even More.

A Devedora entende que a competição interna entre a Even Vendas e a Even More estimula e beneficia a própria Devedora.

Para maiores informações sobre produtos e serviços da Devedora, e a participação destes em sua receita líquida, vide item 7 do Formulário de Referência da Devedora, em especial o item 7.2.

15.5. Plano de Negócios da Devedora

Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Devedora.

15.6. Governança da Devedora

Segundo o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa ("IBGC"), governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e fiscalizadas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal.

Em consonância com as disposições do Código Brasileiro de Governança Corporativa – Companhias Abertas, emitido em novembro de 2016 pelo Grupo de Trabalho Interagentes, e outras recomendações do IBGC, a Devedora adota práticas tais como:

- capital social composto somente por ações ordinárias, proporcionando direito de voto a todos os acionistas;
- obrigatoriedade de realização de oferta pública de aquisição de ações quando da ocorrência de transações em que se configure a alienação do controle acionário a todos os sócios e não apenas aos detentores do bloco de controle. Todos os acionistas devem ter a opção de vender suas ações pelo mesmo preço e nas mesmas condições. A transferência do controle deve ser feita a preço transparente; não cumulação do cargo de diretor-presidente e presidente do conselho de administração; adoção de Comitê de Auditoria, Comitê Financeiro, Comitê de Pessoas, Comitê de Transação com Partes Relacionadas e Diretoria Estatutária; e

⁵ Números consolidados até março de 2022, conforme informações da Devedora.

⁶ Considerando vendas realizadas no ano de 2022 até o dia 30/Jun/2022.

- atas de reunião do conselho de administração redigidas com clareza e registrar as decisões tomadas, as pessoas presentes, os votos divergentes e as abstenções de voto.

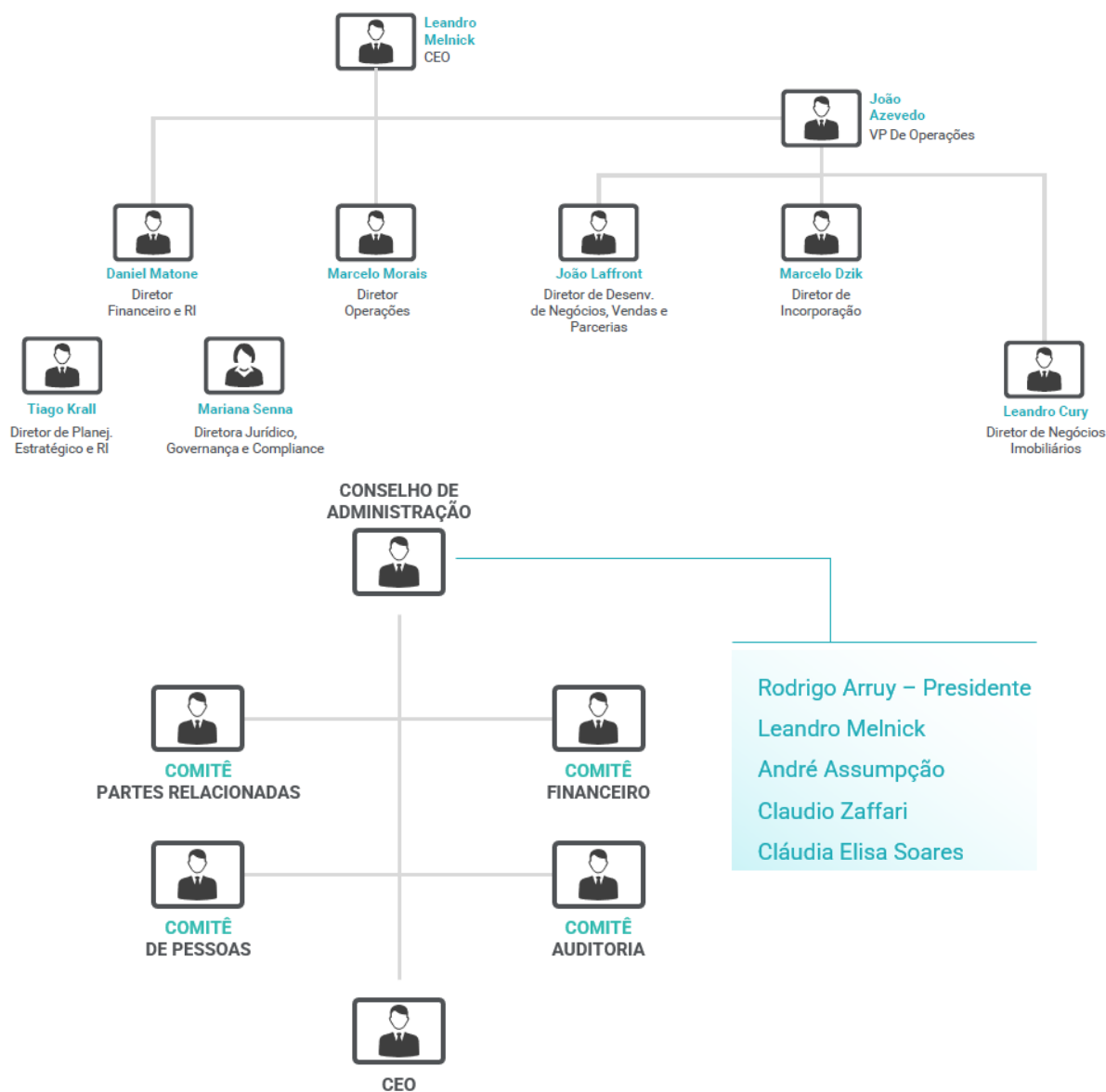
Novo Mercado

A Devedora está listada no Segmento do Novo Mercado que estabelece práticas diferenciadas de governança corporativa.

A estrutura de Governança da Devedora está organizada da seguinte forma:



O organograma administrativo da Devedora está organizado da seguinte forma:



Abaixo, uma figura ilustrativa da organização e da composição do Conselho de Administração da Devedora, bem como dos Comitês de assessoramento ao Conselho de Administração da Devedora:

O Conselho de Administração da Melnick, por sua vez, está organizado da seguinte forma:



Para maiores informações sobre a competência do Conselho de Administração da Devedora e seus comitês de assessoramento, bem como de sua Diretoria Executiva, vide item 12 do Formulário de Referência da Devedora.

Escalada ESG

A Devedora possui elevado grau de zelo com políticas que implementem critérios de preservação ambiental, promoção e engajamento social e governança:

Em relação às questões ambientais, a Devedora desenvolve em seus empreendimentos⁷:

- **canteiros de obras sustentáveis:** Atualmente, a Devedora aborda os riscos das mudanças climáticas como um dado de entrada importante para estudos sobre a melhor forma de estruturar os seus canteiros de obra e assegurar o abastecimento de água e energia, já que a falta de chuva em períodos de seca pode afetar o fornecimento de água e elevar o custo com energia nos canteiros. Cientes disso, a Devedora utiliza água de caminhão pipa como alternativa à água da concessionária e estamos estudando a possibilidade de adicionar fontes de energia limpa aos nossos canteiros. No intuito de combater as mudanças climáticas, a Devedora as emissões de carbono por meio da certificação Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima (UNFCCC, na sigla em inglês).
- **gestão de resíduos:** As condições de solo e biodiversidade são analisadas antes mesmo da aquisição. Também são feitos os cálculos para avaliar a viabilidade de absorver os custos de descontaminação. A Devedora realiza avaliações levam em conta o uso do solo e a biodiversidade local.
- **neutralização de emissões:** A Devedora é pioneira na neutralização de carbono no mercado imobiliário, utilizando recursos como a transformação de metano em biogás em aterros sanitários. Por meio da busca por reduzir e dar a destinação adequada a resíduos e materiais, adotando iniciativas como a logística reversa, em que fornecedores retiram embalagens dos materiais entregues, e o programa de transferência de solo entre obras, que permite o reaproveitamento interno da terra em processos de reaterro e paisagismo.
- **cuidados no entorno:** Com o objetivo de diminuir os impactos causados pelo barulho, fumaça, resíduos nos canteiros de obras, são feitas verificações pela obra diariamente e nas auditorias de Sustentabilidade e Segurança do Trabalho. O processo engloba análise do entorno para manter a limpeza e a organização e garantir o armazenamento e a destinação adequada de resíduos e eventuais efluentes.
- **Produtos Sustentáveis:** A Devedora estimula seus colaboradores a seguir e desenvolver práticas sustentáveis, aplicáveis em todos os produtos e processos. É parte de nossa estratégia construir empreendimentos com diferenciais de sustentabilidade e a proposta de construção sustentável permeia toda a régua do negócio. O processo se inicia na concepção do empreendimento e segue para a área de Produtos, Projetos e Obras, dedicada a padronizar o método construtivo e criar projetos com a melhor eficiência energética, menor consumo de água, maior utilização de produtos sustentáveis e menor impacto ambiental. Em alguns casos, o consumo de água pode ser reduzido em cerca de 40% com as práticas que implantamos. Esses diferenciais justificam o lema da construção sustentável Morar Even: *"a gente pratica sustentabilidade e você pratica economia"*. A proposta oferece maior retorno financeiro para aqueles que decidem investir em nossos empreendimentos, maior conforto para o morador, segurança de um "meio de obra" sustentável até a entrega das chaves e melhoraria na infraestrutura do bairro, com potencial de valorização da comunidade. Toda construção desenvolvida dentro dos padrões estabelecidos pelos selos de sustentabilidade supera o cumprimento das exigências ambientais. A Devedora 57 empreendimentos com a certificação AQUA, o que representa um total de 110 torres, 8.462 unidades em um milhão e 383 mil metros quadrados de área construída. A engenharia da Devedora, no entanto, absorveu de tal maneira as diretrizes, métricas e formas de gestão exigidos que não é mais essa certificação. Atualmente, a Devedora pleiteando o Selo EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) para o empreendimento Arbo Alto de Pinheiros, o que proporcionará uma economia de financiamento da obra. Para obter a certificação, as obras deverão reduzir em 20% o uso de água, 20% de energia no empreendimento e 20% da energia utilizada na produção de materiais. A certificação Edge é uma parceria da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) com o Banco Mundial/International Finance Corporation (IFC), que vincula seus financiamentos a empreendimentos que tiverem obtido o certificado de sustentabilidade. Os profissionais da Devedora estão atentos às melhores práticas e ferramentas oferecidas pelo mercado e, por intermédio dos grupos de estudo, verificamos a viabilidade de implantação dos processos em suas obras.

Em relação às questões sociais, a Devedora, focada em fazer o bem e no bem estar das pessoas, desenvolve os seguintes projetos:

- **Ação Vizinho:** O Programa Ação Vizinho nasceu com o objetivo de estabelecer um fluxo de comunicação com os vizinhos e estimular o desenvolvimento de uma relação transparente com essa comunidade do entorno dos empreendimentos. O primeiro passo é o mapeamento do entorno, em um raio entre 500m a 1 km da obra, processo iniciado em até 30 dias após o começo do Programa de Desempenho Técnico

⁷ Conforme Relatório Anual e de Sustentabilidade, referente ao ano-base de 2021, pg. 109-112;

de Obras (PDTO). Na sequência, a própria obra faz a entrega das cartas para que os vizinhos conheçam mais sobre a Devedora, o empreendimento que será construído, as fases da obra e os canais disponíveis para o relacionamento com a Devedora.

- **Satisfação dos Clientes:** é no relacionamento com o cliente que surge o alinhamento de objetivos e interesses. Por essa razão, a Devedora parametriza os procedimentos a serem adotados no atendimento, registro e acompanhamento das demandas, e adotamos os indicadores *SLA (Service Level Agreement, ou Acordo de Nível de Serviço)*, que retratam desempenho da Devedora e contribuem para atingir o padrão de qualidade que a Devedora planeja. Para que ocorra maior integração entre nossa equipe e os clientes, utilizamos a ferramenta *Net Promoter Score (NPS)*, metodologia para avaliar o nível de satisfação de clientes. A partir da adaptação dessa prática, conseguimos melhorar nossas avaliações. A Devedora realiza, também, pesquisas de satisfação em três etapas após a entrega das chaves – depois de um ano e meio de ocupação, de três anos e de cinco anos –, com o intuito de identificar se as iniciativas para garantir a durabilidade e o conforto dos moradores trouxeram o resultado esperado pelo cliente. A Devedora quer assegurar a melhor percepção possível no médio-longo prazo. Batizado de extensão de regra de relacionamento, a proposta inclui eventos e diversas ações dentro dos condomínios após a sua implantação para o atendimento a demandas específicas. O NPS e os indicadores SLA ajudam a compreender melhor os serviços prestados, os produtos entregues, ter maior controle das atividades e dos resultados. As ações são registradas desde o primeiro contato até a solução de cada demanda.
- **Colaboradores Engajados:** a área de recursos humanos da Devedora adota modernos processos de avaliação e qualificação e uma política estruturada de contratação. Os novos recursos atingiram todos os níveis da Devedora e tornaram nosso time mais diverso e arrojado. O nível de engajamento é traduzido pelo empenho dos colaboradores da Devedora e pelo alinhamento aos seus valores e estratégia.

Já em relação às questões de governança, com o intuito e foco em manter a perenidade da empresa e em fazer o certo, a Devedora foca nos seguintes objetivos:

- **PDTO (Programa de Desempenho Técnico de Obras):** Participam do PDTO os colaboradores locados nas obras do Estado de São Paulo dos níveis gerenciais (gerentes, coordenadores, engenheiros e analistas de engenharia) e operacionais (mestres, técnicos, encarregados, almoxarife e auxiliares). Criado há 16 anos, o programa estabelece metas individuais e tem como eixo principal a simplificação de processos, com o aumento da qualidade percebida. Temas como água, energia, resíduos, custos, suprimentos, qualidade e prazos fazem parte das metas – 7% associadas ao ESG.
- **Homologação de Fornecedores:** A avaliação e a homologação de fornecedores e destinos são essenciais no processo de gestão. A contratação de fornecedores para a retirada de caçamba, big bag ou terra passa por diversas etapas e uma análise rigorosa da documentação ambiental do transportador e do receptor pela área de Qualidade, além de visita ao local.
- Obras em conformidade com a legislação ambiental e aos requisitos do poder público.

Destaques 2021

Sustentabilidade se mede em números...



98% dos resíduos gerados pelas obras são **reaproveitados** e retornam para cadeia produtiva através de transbordo, triagem e usina de reciclagem.



madeira → biomassa



entulho → agregados



gesso → indústria cimentícia



recicláveis → com aparas



7,2 toneladas de resíduos coletados pelo Programa Ação Vizinho 2021

(Fonte: Conforme Relatório Anual e de Sustentabilidade, referente ao ano-base de 2021. Disponível em: <https://ri.even.com.br/perfil-da-empresa/sustentabilidade/>)

Logística Reversa e Sucata de Aço → Fornecedor/Indústria de Origem



Sucata Metálica
46t de resíduos de sucata



Blocos de Concreto
100t retornadas aos fabricantes



Embalagens de Cerâmica
5t retornadas aos fabricantes



Ensacados
15t retornadas aos fabricantes



Volume Equivalente à
uma Piscina Olímpica
3.200 m³

(Fonte: Relatório Anual e de Sustentabilidade, referente ao ano-base de 2021. Disponível em: <https://ri.even.com.br/perfil-da-companhia/sustentabilidade/>)



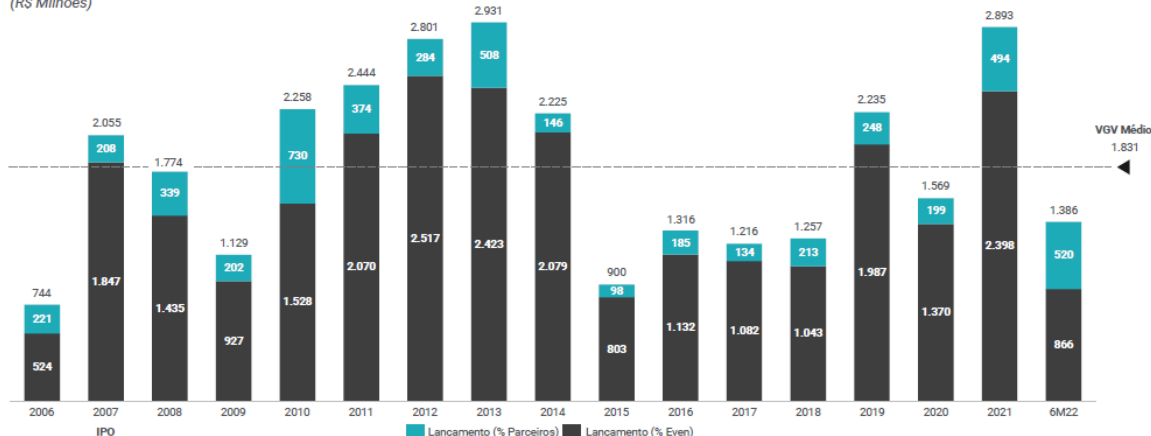
(Fonte: Relatório Anual e de Sustentabilidade, referente ao ano-base de 2021. Disponível em: <https://ri.even.com.br/perfil-da-companhia/sustentabilidade/>)

15.7. Resultados Operacionais e Financeiros da Devedora

15.7.1 Lançamentos

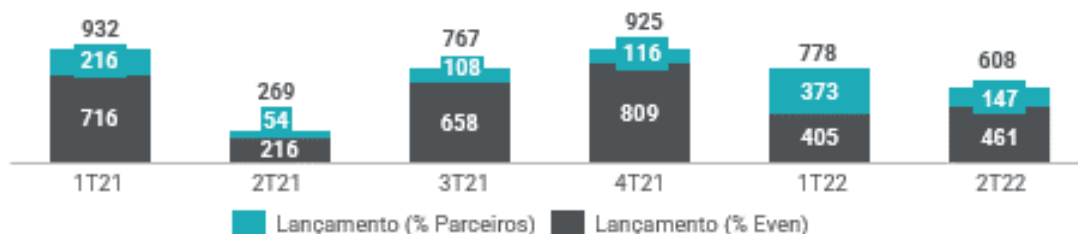
Histórico de lançamentos – Valor Geral de Vendas (GVV):

(R\$ Milhões)



(Fonte: Apresentação Institucional, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>)

(R\$ Milhões)



(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Lançamentos em 2022 – Valor Geral de Vendas (VGV):



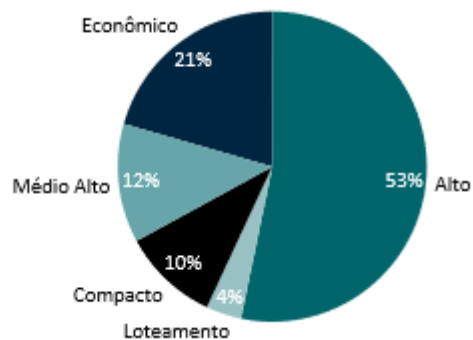
Nota: Considerando vendas até 30/Jun/2022.

(Fonte: Apresentação Institucional, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>)

Empreendimento	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m2)	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Tipologia
1T22		777.513	404.511	146.285	1.200	648	
Modo Butantã	SP	218.658	218.658	23.941	442	495	Econômico
Go Portugal	SP	64.464	64.464	4.827	179	360	Compacto
Nilo Square - Residencial	RS	402.822	91.454	23.864	120	3.357	Alto
Open Protásio	RS	40.280	18.290	7.283	160	252	Econômico
Zen Concept Resort	URB	51.289	11.644	86.370	299	172	Loteamento
2T22		608.231	461.115	45.207	791	769	
Mairin Ibirapuera	SP	334.550	334.550	21.752	100	3.346	Alto
Go Platô	SP	75.554	75.554	7.262	256	295	Compacto
Nilo Square F2	RS	171.573	38.953	9.139	275	624	Médio Alto
Open Canoas Centro - Fase 3	RS	26.554	12.058	7.054	160	166	Econômico
Total 2022		1.385.744	865.626	191.492	1.991	696	

(Fonte: Divulgação de Resultados - 2º Trimestre de 2022, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>)

(100% R\$ Milhões)



(Fonte: Apresentação de Resultados - 2º Trimestre de 2022, disponível em <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>)

15.7.2 Empreendimentos Entregues

Empreendimentos entregues em 2022 – Valor Geral de Vendas (VGV):

Empreendimento	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Tipologia
1T22		313.714	250.508	131.863	962	326	
Facto Paulista	SP	215.452	215.452	23.888	484	445	Médio
Vívio Lindóia	RS	45.541	20.679	9.257	133	342	Emergente
Sunset	RS	52.721	14.377	98.718	345	153	Loteamento
2T22		234.518	195.537	2.040	652	360	
Misce Vila Madalena	SP	154.644	154.644	1.445	107	1.445	Médio
Byway Studio Vila Madalena	SP	20.906	20.906	337	62	337	Studio
Open Canoas Centro - Fase 1	RS	33.193	15.072	166	200	166	MCMV
Central Park Passo Fundo	RS	25.774	4.915	91	283	91	Loteamento
Total 2022		548.231	446.045	133.903	1.614	340	

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Entregas 1T22

No 1º trimestre de 2022, foram entregues três projetos, sendo um em São Paulo com VGV total de R\$ 215 milhões e dois no Rio Grande do Sul com VGV Total de R\$ 98 milhões (R\$ 35 milhões % Even).

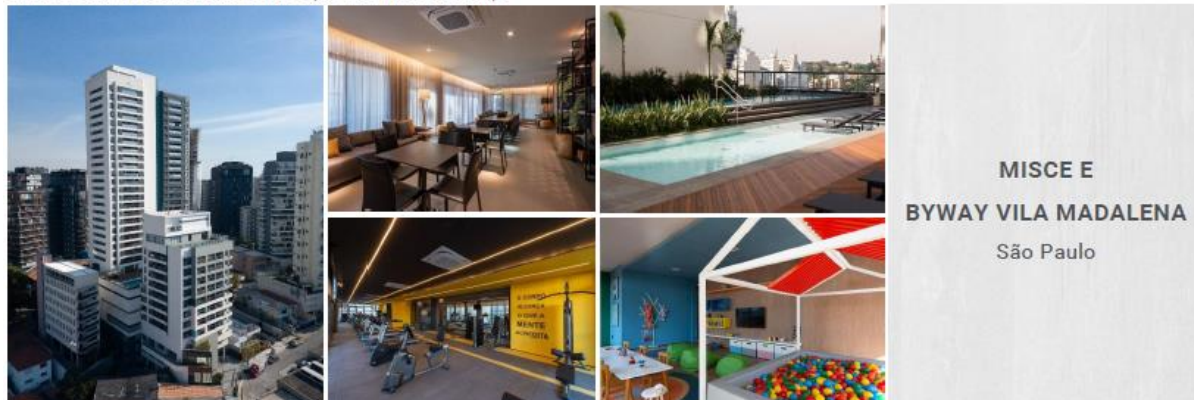


FACTO Paulista

São Paulo

Entregas 2T22

No 2º trimestre de 2022, foram entregues quatro projetos, sendo dois em São Paulo com VGV 100% de R\$ 176 milhões e dois no Rio Grande do Sul com VGV 100% de R\$ 59 milhões (R\$ 20 milhões % Even).

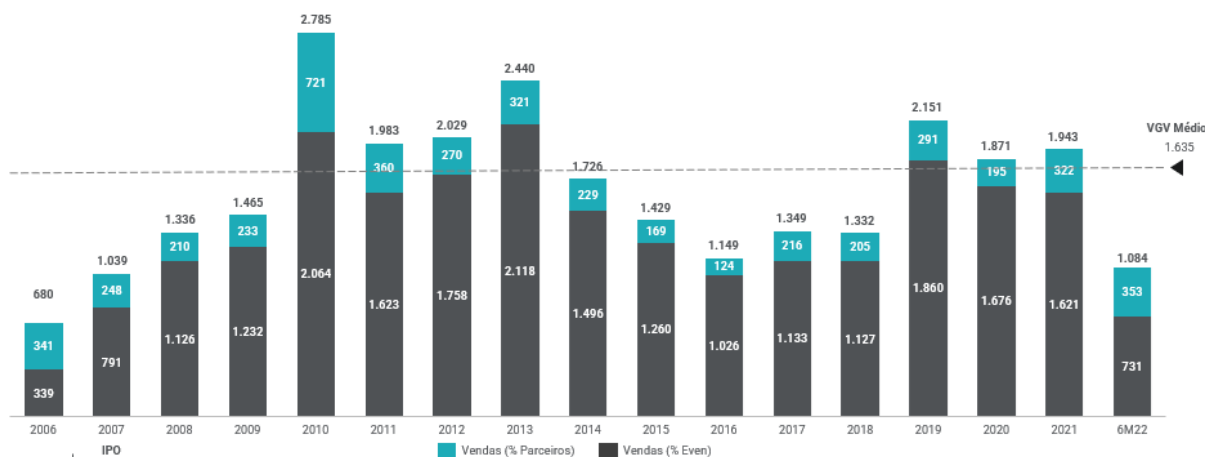


**MISCE E
BYWAY VILA MADALENA**
São Paulo

15.7.3 Vendas e Estoque

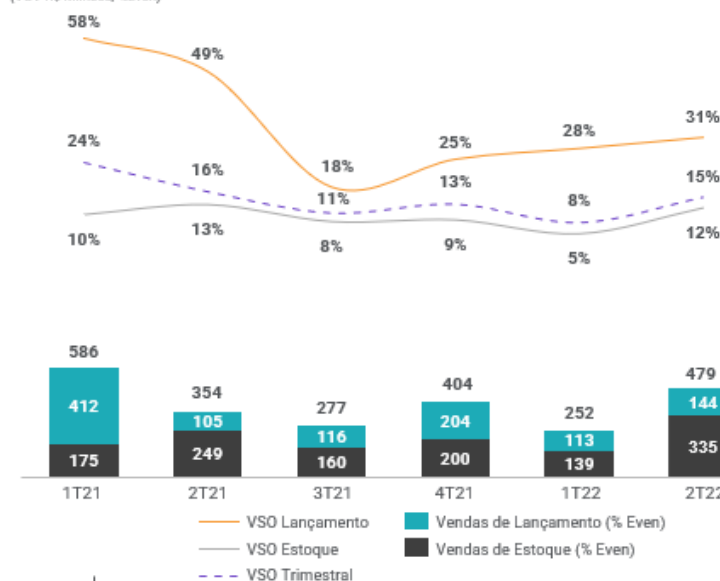
Histórico de vendas líquidas – Valor Geral de Vendas (VGV):

(R\$ Milhões)



(Fonte: Apresentação Institucional, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>)

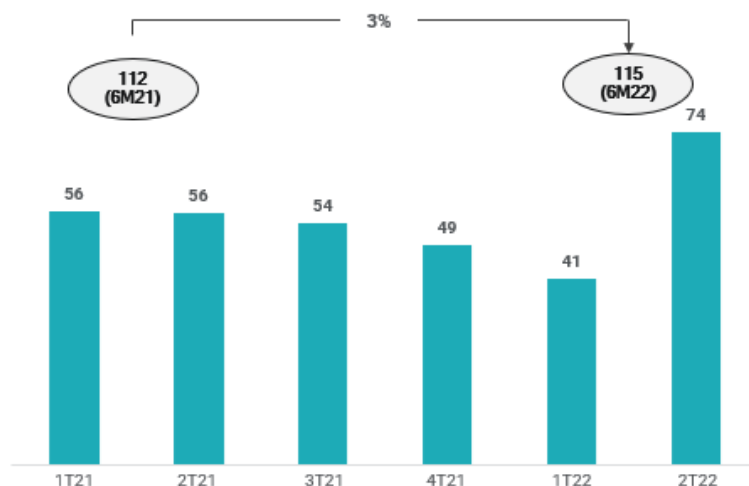
(VGV R\$ Milhões, %Even)



(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Histórico de distratos – Valor Geral de Vendas (VGV):

(VGV R\$ Milhões, %Even)

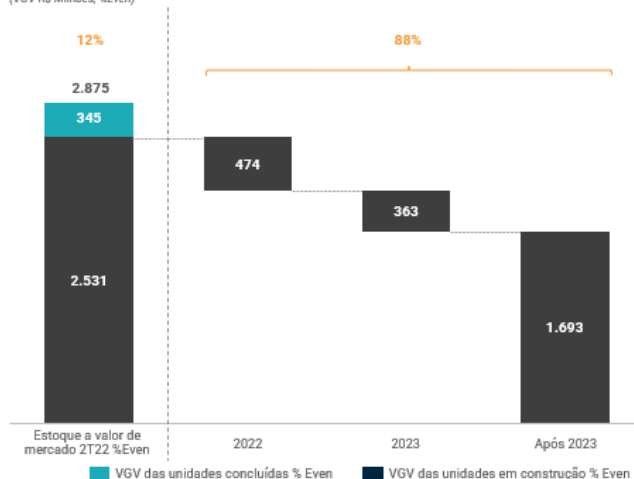


(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Estoque – Valor Geral de Vendas (VGV):

Estoque a Valor de Mercado por Ano de Previsão de Conclusão

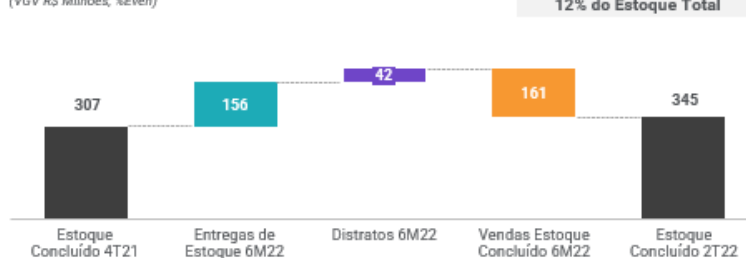
(VGV R\$ Milhões, %Even)



(Fonte: Apresentação de Resultados - 2º Trimestre de 2022, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>)

Evolução Estoque Concluído

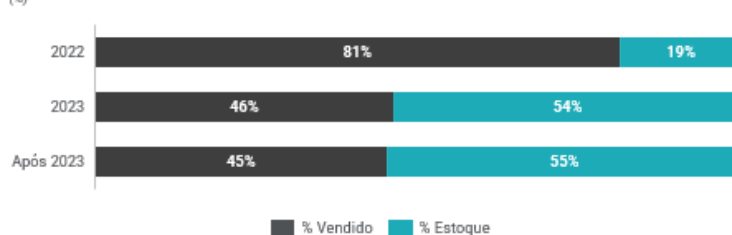
(VGV R\$ Milhões, %Even)



(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Empreendimentos Vendidos por Ano de Previsão de Conclusão

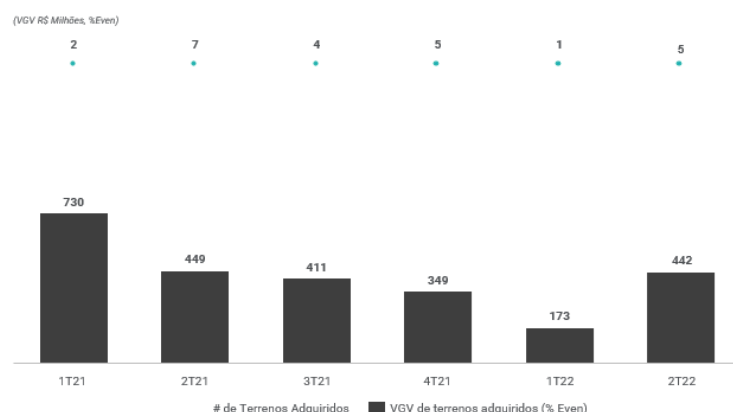
(%)



(Fonte: Divulgação de Resultados - 2º Trimestre de 2022, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>)

15.7.4 Banco de Terrenos

Banco de Terrenos – Valor Geral de Vendas (VGV):

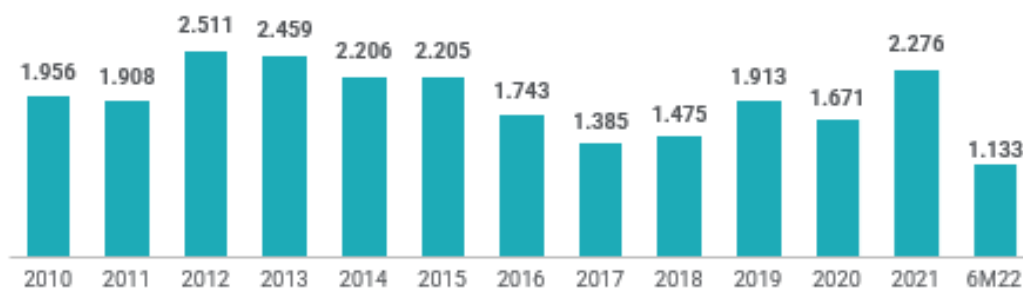


(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

15.7.5 Receita Líquida, Lucro Bruto e Lucro Líquido

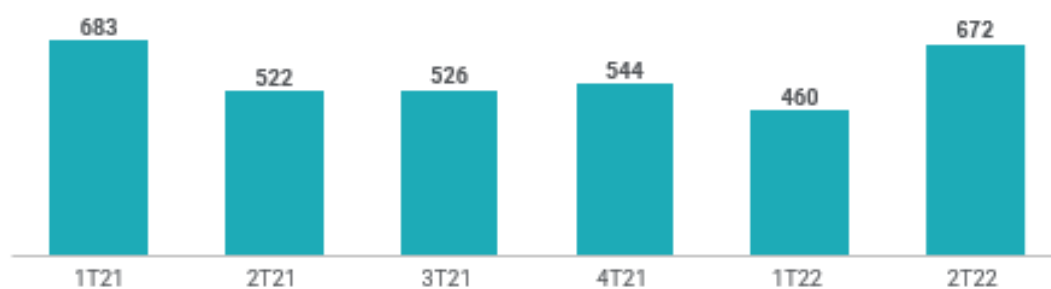
Receita Líquida:

(R\$ Milhões)



(Fonte: Apresentação Institucional, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>)

(R\$ Milhões)

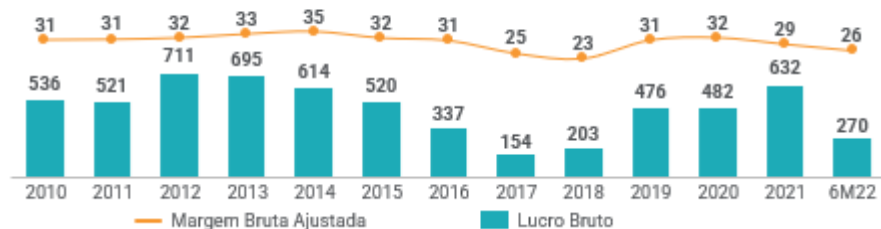


(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada⁸:

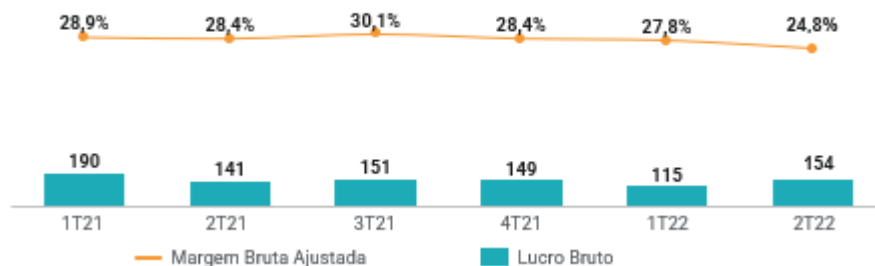
⁸ A "Margem Bruta Ajustada" é uma medida de desempenho financeiro não reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e não possui significado padrão. Porém, a Administração da Devedora entende que esse indicador é importante (i) para expurgar os efeitos de despesas financeiras incorporadas ao custo incorrido por força destas mesmas práticas e normas contábeis; e (ii) para efeito de comparabilidade com o padrão de divulgação de resultados ajustados adotado pelo setor de incorporação imobiliária no Brasil. Margem Bruta Ajustada da Devedora apresentada neste item é igual ao quociente do Lucro Bruto Ajustado da Devedora no período pela Receita Líquida da Devedora no período, em que, o Lucro Bruto Ajustado da Devedora no período é igual ao Lucro Bruto da Devedora no período deduzidas as Despesas Financeiras Incorridas incorporadas ao Custo Incorrido da Devedora no período.

(R\$ Milhões, %)



(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

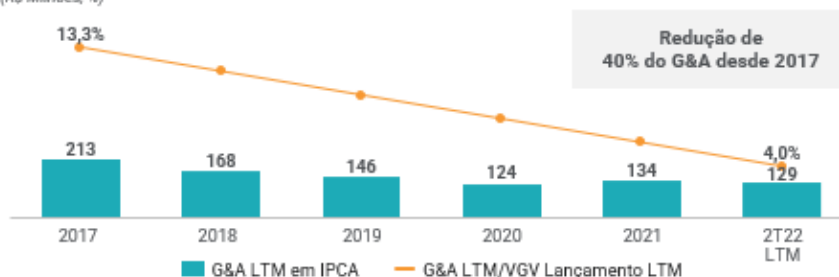
(R\$ Milhões, %)



(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Despesas Gerais e Administrativas⁹:

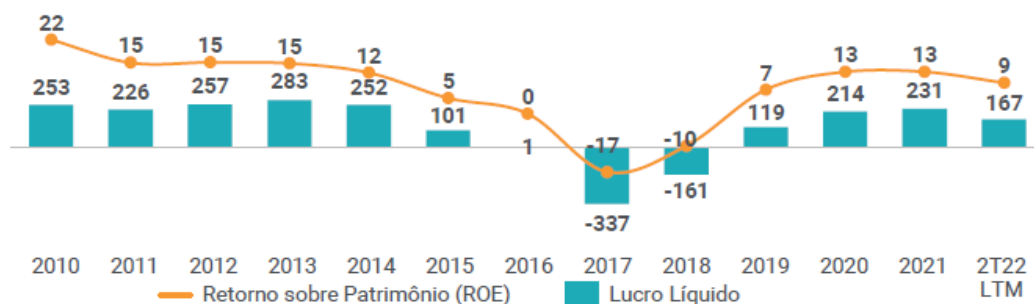
(R\$ Milhões, %)



(Fonte: Apresentação Institucional, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>)

Lucro Líquido¹⁰, Retorno sobre Patrimônio (ROE)¹¹ e Margem Líquida¹²:

(R\$ Milhões, %)



(Fonte: Apresentação Institucional, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>)

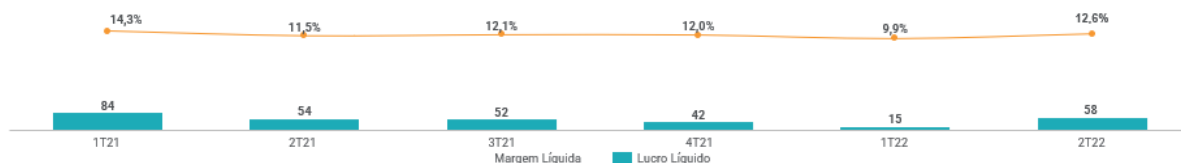
⁹ As Despesas Gerais e Administrativas da Devedora ("G&A") apresentadas neste item correspondem à soma das Despesas Gerais e Administrativas dos últimos 12 (doze) meses ("LTM") reajustadas por inflação ("IPCA") até Junho/22. O índice apresentado neste item corresponde ao quociente entre o G&A LTM em IPCA e o VGV Lançado pela Devedora nos últimos 12 (doze) meses a cada período.

¹⁰ Corresponde ao Lucro Líquido Atribuído a Acionistas da Devedora. Em 2020, não contempla o efeito da descontinuidade da operação da unidade de negócio do Rio de Janeiro.

¹¹ O Retorno Sobre o Patrimônio Líquido ("ROE") apresentado neste item corresponde ao quociente da soma do Lucro Líquido Atribuído a Acionistas da Devedora para o período dos últimos 12 (doze) meses pela média do Patrimônio Líquido da Devedora excluindo a participação dos acionistas não controladores do período atual e de 12 meses anteriores.

¹² A Margem Líquida apresentada neste item corresponde ao quociente da divisão do Lucro Líquido do período pela Receita Líquida do período.

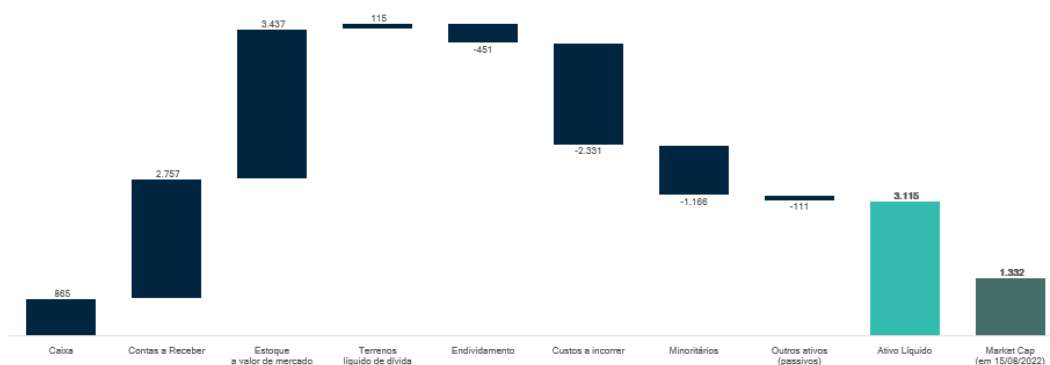
(R\$ Milhões, %)



(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Ativo Líquido (NAV) – 30/Junho/2022:

(R\$ Milhões)



(Fonte: Divulgação de Resultados - 2º Trimestre de 2022, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>)

15.8. Fatores de Risco da Devedora

Os principais fatores de risco relativos à Devedora são os seguintes:

15.8.1 Risco do Setor Imobiliário

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ"). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas ou a falta de disponibilidade de financiamento podem afetar a capacidade dos compradores de imóveis em obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por residenciais, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em salas comerciais. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira da Devedora e em seus resultados operacionais. Todas as despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira. Diante dos pontos acima, é natural que as atividades da Devedora a expõem a diversos riscos de mercado, tais como (i) risco do fluxo de caixa (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), (ii) risco de crédito e de (iii) risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Devedora está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Devedora. Exceto pelas operações "swap" contratadas, a Devedora não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

15.8.2 Risco de Fluxo de Caixa

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Devedora, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Devedora contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas: a) "Risco cambial", considerado praticamente nulo em virtude de a Devedora não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Devedora não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira; e b) "Risco do fluxo de caixa", a Devedora analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com base nesses cenários, a Devedora define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado. Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Devedora; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um "hedge" natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um "hedge" natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

15.8.3 Risco de Crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber da venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, podem ser demonstradas conforme segue, por ano de vencimento em R\$ mil:

	Consolidado			
	30/06/2022	31/03/2022	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas	128.448	211.977	172.814	270.556
A vencer:				
2020	-	-	-	-
2021	-	-	-	816.792
2022	1.118.507	1.229.783	1.451.512	1.174.325
2023	528.559	436.501	336.463	430.531
2024	877.890	740.344	658.059	-
2025 em diante	556.340	360.677	226.342	-
	3.209.744	2.979.282	2.845.190	2.692.204

15.8.4 Risco de Liquidez

A previsão de fluxo de caixa do segmento São Paulo é realizada nas entidades operacionais da Devedora e agregada pela diretoria financeira da Devedora, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Devedora para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Devedora não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Devedora e o cumprimento de cláusulas contratuais. O segmento Sul, representado pela sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("MELK3") possui gestão própria de tesouraria. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais do segmento São Paulo e Sul, além do saldo exigido para administração do capital circulante da Devedora e por sua controlada MELK3, os quais investem em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

15.8.5 Risco de mudanças contábeis

No processo de convergência para o *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante e, consequentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não pode ser previsto o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis. Assim, estes pronunciamentos contábeis podem alterar significativamente as futuras demonstrações financeiras da Devedora.

15.8.6 Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Devedora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio dos CRI. Assim, há a possibilidade de os direitos creditórios que servem de lastro para a emissão virem a ser alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, inclusive em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, ou em outro procedimento de natureza similar.

15.8.7 As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação sócio ambiental, e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora pode ser afetada adversamente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano, de meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e habite-se, além de possibilidade de acarretarem em custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, bem como a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

16. CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante e patrimônio líquido em 30 de junho de 2022 e indicam (i) na coluna "Efetivo", a posição naquela data; e (ii) na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$291.481 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto. Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, compostos por recursos brutos no valor de R\$ 300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo o recurso líquido no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais). As informações abaixo referentes a coluna "Efetivo", foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM.

Capitalização	Em 30 de junho de 2022	
	Efetivo	Ajustado ⁽²⁾
	(em milhares de R\$)	
Empréstimos e financiamentos - Circulante	123.833	123.833
Empréstimos e financiamentos - Não Circulante	326.715	618.196
Total do Patrimônio Líquido	2.681.922	2.681.922
Total da Capitalização ⁽¹⁾	3.132.470	3.423.951

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

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta. Recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos os custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Conforme previsto na Seção "Características dos Créditos Imobiliários" deste Prospecto, a Devedora deve cumprir com os Índices Financeiros, que serão verificados trimestralmente. O descumprimento destes Índices Financeiros pode acarretar em um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático. As tabelas a seguir apresentam os cálculos destes Índices Financeiros, tanto a partir das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, quanto a partir de uma posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$291.481 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na Seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto. Os cálculos apontam que os Índices Financeiros da Devedora se encontram dentro dos limites exigidos.

Covenant I Junho 2022	Em 30 de junho de 2022	
	Efetivo	Ajustado ³
	(em milhares de R\$)	
Dívida Bruta ¹	450.548	742.029
Caixa ²	(865.098)	(1.156.579)
Dívida Líquida (A)	(414.550)	(414.550)
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis - Circulante	769.898	769.898
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis - Não Circulante	498.925	498.925
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis (B)	1.268.823	1.268.823
Patrimônio Líquido (C)	2.681.922	2.681.922
Covenant I: (A+B)/C	0,32x	0,32x
Covenant I de Referência (valor máximo)	1,20x	1,20x

(1) Dívida Bruta é a soma de todos empréstimos e financiamentos da Devedora.

(2) Caixa é a soma de todo o caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito da Devedora.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta. Recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos os custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

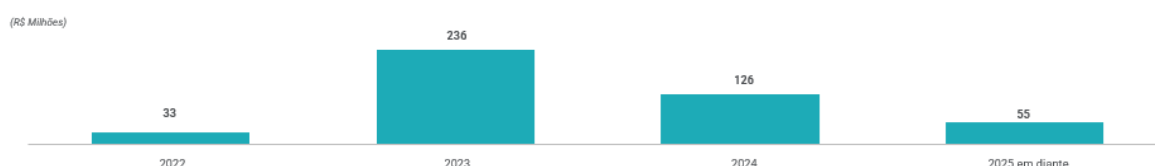
(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Covenant II Junho 2022	Em 30 de junho de 2022	
	Efetivo	Ajustado ²
	(em milhares de R\$)	
Contas a receber pela venda de imóveis	1.732.666	1.732.666
Recebíveis a apropriar ¹	1.839.961	1.839.961
Total de Recebíveis (D)	3.572.627	3.572.627
Imóveis a Comercializar - Circulante	2.090.081	2.090.081
Imóveis a Comercializar - Não Circulante	842.819	842.819
Estoque (E)	2.932.900	2.932.900
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (F)	1.458.067	1.458.067
Covenant II: (D+E)/(A+B+F)	2,81x	2,81x
<i>Covenant II de Referência (valor mínimo)</i>	<i>1,50x</i>	<i>1,50x</i>

(1) Recebíveis a apropriar excluindo a operação descontinuada dos empreendimentos no Rio de Janeiro em R\$123.397 mil (R\$ 122.819 mil em 30 de junho de 2021).

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta. Recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos os custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)



(Elaboração do gráfico pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta") não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto nos índices de lucratividade de (i) margem bruta; (ii) margem operacional; (iii) margem líquida; (iv) retorno sobre o patrimônio líquido; (v) lucro básico por ação ou (vi) índice de preço/lucro.

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

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, e, na coluna "Índice ajustado após captação de recursos", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R\$291.481 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$8.519 mil, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta". Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R\$300.000 mil, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$8.519 mil, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$291.481 mil.

Estrutura de Capital e Geração de Caixa Operacional¹³:

Estrutura de Capital	Em 30 de junho de 2022			
	Efetivo (em milhares de R\$)	(%)	Ajustado ³ (em milhares de R\$)	(%)
Crédito Imobiliário	(386.532)	86%	(386.532)	52%
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI	(64.016)	14%	(355.497)	48%
Dívida Bruta¹ (A)	(450.548)	100%	(742.029)	100%
Caixa ² (B)	865.098		1.156.579	
Caixa Líquido (C) = (A+B)	414.550		414.550	
Patrimônio Líquido (D)	2.681.922		2.681.922	
Caixa Líquido / PL (C/D)	15,5%		15,5%	

(1) Dívida Bruta é a soma de todos empréstimos e financiamentos da Devedora.

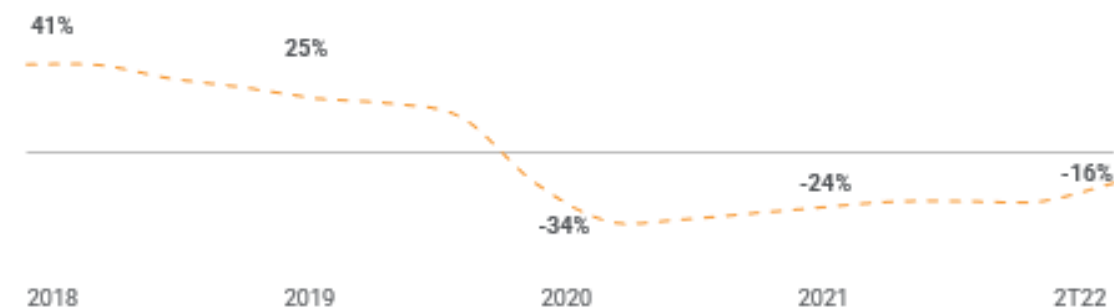
(2) Caixa é a soma de todo o caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito da Devedora.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo o recurso líquido no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Dívida Líquida

(% sobre PL)



(Fonte: Apresentação de Resultados - 2º Trimestre de 2022, disponível em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>)

Geração de Caixa Operacional	Em 30 de junho de 2022	
	Efetivo (em milhares de R\$)	Ajustado ³ (em milhares de R\$)
Dívida Líquida Inicial ^{1,2} (A)	(500.648)	(500.648)
Dívida Líquida Final ^{1,2} (B)	(414.550)	(414.550)
Geração de Caixa (C) = (A)-(B)	(86.098)	(86.098)

(1) No período compreendido entre 01 de abril de 2022 a 30 de junho de 2022

(2) Dívida Líquida é a soma de todos empréstimos e financiamentos da Devedora deduzido o saldo de todo o caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito da Devedora.

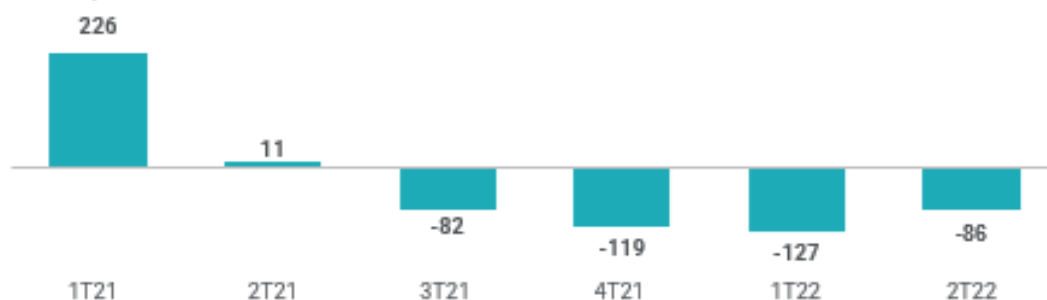
(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta. Recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos os custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

¹³ A Geração de Caixa Operacional apresentada neste item é uma medida de liquidez ou de endividamento não definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não possui significado padrão e não deve ser considerado como substituto às Demonstrações dos Fluxos de Caixa contidas nas Demonstrações Financeiras da Devedora. Outras companhias podem calcular a sua geração de caixa de forma distinta, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. A Geração de Caixa Operacional apresentada neste item corresponde à variação da Dívida Líquida da Devedora no período excluídos os efeitos de recompra de ações e de pagamento de dividendos no período.

Histórico Geração de Caixa Operacional¹

(R\$ Milhões)



(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Índices de Liquidez:

Índice de liquidez (em milhares de R\$)	Em 30 de junho de 2022	
	Índice efetivo	Índice ajustado ⁽⁴⁾
Ativo circulante	4.158.717	4.450.198
Passivo circulante	1.884.879	1.884.879
Capital Circulante Líquido⁽¹⁾	2.273.838	2.565.319
Ativo circulante	4.158.717	4.450.198
Passivo circulante	1.884.879	1.884.879
Líquidez Corrente⁽²⁾	2,2	2,4
Ativo circulante	4.158.717	4.450.198
(-) Imóveis a comercializar - circulante	2.090.081	2.090.081
Ativo circulante menos estoques circulante	2.068.636	2.360.117
Passivo circulante	1.884.879	1.884.879
Líquidez Seca⁽³⁾	1,1	1,3

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

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente entre (i) o ativo circulante e (ii) o passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente entre (i) o ativo circulante subtraído os imóveis a comercializar e (ii) o passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta. Recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos os custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Índices de Atividade:

Índice de atividade (em milhares de R\$)	Em 30 de junho de 2022	
	Índice efetivo	Índice ajustado ⁽⁶⁾
Imóveis a comercializar	2.932.900	2.932.900
Ativos destinados a venda	181.373	181.373
Estoque imóveis a comercializar⁽¹⁾	3.114.273	3.114.273
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados ⁽²⁾	862.814	862.814
Prazo Médio de Estocagem⁽³⁾	3,6	3,6
Receita operacional líquida ⁽⁴⁾	1.132.556	1.132.556
Ativo total	6.137.225	6.428.706
Giro do ativo total⁽⁵⁾	0,18	0,18

(1) Estoque de imóveis a comercializar é o total dos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção) e com terrenos para futuras incorporações somado ao total de ativos imobiliários destinados à venda.

(2) Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no período de seis meses compreendidos entre 01 de janeiro de 2022 a 30 de junho de 2022.

(3) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente do (i) saldo de estoques em 30 de junho de 2022 pelos (ii) custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados.

(4) Receita operacional líquida no período de seis meses compreendidos entre 01 de janeiro de 2022 a 30 de junho de 2022.

(5) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida pelo ativo total da Devedora em 30 de junho de 2022.

(6) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta. Recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos os custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Índices de Endividamento:

Índice de endividamento (em milhares de R\$)	Em 30 de junho de 2022	
	Índice efetivo	Índice ajustado ⁽²⁾
Passivo circulante	1.884.879	1.884.879
Passivo não circulante	1.570.424	1.861.905
Passivo circulante + não circulante	3.455.303	3.746.784
Ativo Total	6.137.225	6.428.706
Índice de endividamento geral⁽¹⁾	0,6	0,6

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

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta. Recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos os custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Índice de Lucratividade:

Índice de lucratividade (em milhares de R\$)	Período de 6 meses findo em 30 de junho de 2022	
	Índice efetivo	Índice ajustado ⁽⁷⁾
Receita operacional líquida ⁽¹⁾	1.132.556	1.132.556
Lucro bruto ⁽¹⁾	269.742	269.742
Margem Bruta⁽²⁾	23,8%	23,8%
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ⁽¹⁾	157.506	157.506
Margem operacional⁽³⁾	13,9%	13,9%
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários ⁽¹⁾	130.381	130.381
Margem líquida⁽⁴⁾	11,5%	11,5%
Patrimônio líquido no início do período ⁽¹⁾	2.592.338	2.592.338
Patrimônio líquido ao final do período ⁽¹⁾	2.681.922	2.681.922
Retorno sobre o patrimônio líquido⁽⁵⁾	4,9%	4,9%
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas controladores ⁽¹⁾	73.163	73.163
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	204.578	204.578
Lucro por ação básico (em R\$)⁽⁶⁾	0,36	0,36

(1) No período compreendido entre 01 de janeiro de 2022 a 30 de junho de 2022

(2) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.

(3) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.

(4) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido antes da participação dos minoritários pela receita operacional líquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.

(5) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado por meio da divisão do lucro líquido do período pelo patrimônio líquido médio da Devedora no período.

(6) O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos acionistas controladores do período pela quantidade média ponderada das ações ordinárias emitidas durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

(7) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta. Recursos brutos no valor de R\$300.000 mil (trezentos milhões de reais), deduzidos os custos da Oferta no valor de R\$ 8.519 mil (oito milhões, quinhentos e dezenove mil reais), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$291.481 mil (duzentos e noventa e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais).

(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

17. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

17.1. Relacionamento entre a Emissora e a XP Investimentos

Na data deste Prospecto Definitivo, além dos serviços relacionados à presente Oferta e da sua atuação como coordenador líder ou coordenador em outras emissões da Emissora, a XP Investimentos e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, a XP Investimentos poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Emissora vir a contratar a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Emissora.

Exceto pelo disposto acima e por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP Investimentos ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a XP Investimentos e a Emissora. Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.2. Relacionamento entre a Emissora e a Devedora

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, à 168ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI 168") e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.3. Relacionamento entre a XP Investimentos e a Devedora

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.4. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.5. Relacionamento entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, à 168ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI 168") e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.6. Relacionamento entre a XP Investimentos e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ademais, a XP Investimentos utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

17.7. Relacionamento entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.8. Relacionamento entre a Devedora e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, à 106ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. ("CRI 106") e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.9. Relacionamento entre a XP Investimentos e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ademais, a XP Investimentos utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

17.10. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.11. Relacionamento entre a Devedora e o Agente Escriturador/Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



17.12. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Escriturador/Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.13. Relacionamento entre a XP Investimentos e o Agente Escriturador/Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ademais, a XP Investimentos utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração e de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Escriturador e o Banco Liquidante prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

17.14. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Agente Escriturador/Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.15. Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Agente Escriturador/Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.16. Relacionamento entre a Emissora e a Agência de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.17. Relacionamento entre a XP Investimentos e a Agência de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ademais, a XP Investimentos utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agência de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Agência de Classificação de Risco presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.



17.18. Relacionamento entre a Devedora e a Agência de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Agência de Classificação de Risco é a emissora da nota da classificação de risco atribuída à Devedora.

Não obstante, a Agência de Classificação de Risco poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços.

Exceto pelo disposto acima e por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Agência de Classificação de Risco não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a Devedora e a Agência de Classificação de Risco. Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.19. Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Agência de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.20. Relacionamento entre a Instituição Custodiante e a Agência de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

17.21. Relacionamento entre o Agente Escriturador/Banco Liquidante e a Agência de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

ANEXOS

ANEXO I	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO II	ATA DA RD DA EMISSORA
ANEXO III	ATA DA RCA DA DEVEDORA
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 1º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM Nº 60
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
ANEXO X	RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300444957	CNPJ 12.130.744/0001-00	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 304.149/20-2	DATA DO ARQUIVAMENTO 13/08/2020

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 28/08/2020	HORA DE EXPEDIÇÃO 11:20:29	CÓDIGO DE CONTROLE 139111579
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 28/08/2020 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – GISELA SIMIEMA CESCHIN, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



JUCESP PROTOCOLO
0.515.435/20-0



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET

027846345-2



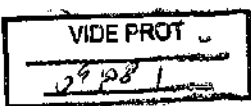
DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;			
NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.			PORTE Normal
LOGRADOURO Avenida Santo Amaro	NÚMERO 48	COMPLEMENTO 1º-CJ. 12	CEP 04508-000
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 2	CNPJ - SEDE 12.180.744/0001-00	NIRE - SEDE 3530044495-7	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: FERNANDO CESAR BRASILEIRO (Diretor)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 372,74 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 3 / 3
ASSINATURA:		DATA: 20/07/2020	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE
ANEXOS: ☐ DBE ☐ Procuração ☐ Alvará Judicial ☐ Formal de Partilha ☐ Balanço Patrimonial ☐ Outros	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE ☒ Documentos Pessoais ☐ Laudo de Avaliação ☐ Jornal ☐ Protocolo / Justificação ☐ Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
OBSERVAÇÕES:		



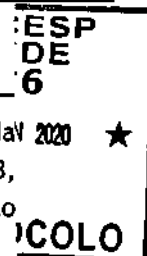
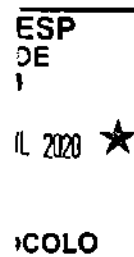
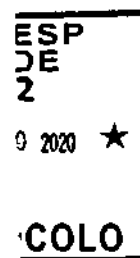
Handwritten mark

4230UC
02 20 21

Handwritten signature: T. Kallan

JUCESP
13 08 20

TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957



ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2020.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 30 de abril de 2020, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO/PRESENÇA:** Dispensada a publicação de edital de convocação da presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia ("AGOE"), por estar presente a totalidade de seus acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA"), e também conforme registro de presenças lavrado em livro próprio.
3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Fernando Cesar Brasileiro e secretariados pelo Sr. Bruno Ricardo Mancini Rovella.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (a) a tomada das contas dos administradores; (b) a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; (c) alteração da quantidade e nomenclatura de membros da diretoria da Companhia previstos no Estatuto Social da Companhia ("ES") e criação do cargo de Diretor de Compliance; (d) alteração da forma de representação da Companhia prevista no ES; (e) a inserção de cláusula referente a publicações de documentos Companhia, nos termos da LSA, em especial seu artigo 289, com indicação de jornais a serem utilizados; (f) reformar e consolidar o ES para refletir as deliberações aprovadas; (g) ciência e aprovação da eleição de novos diretores; (h) designação da remuneração dos diretores da Companhia; (i) destituição, eleição de novo membro do Conselho de Administração da Companhia e ratificação dos membros atuais permanentes; (j) autorizar a diretoria a realizar todos os atos que se fizerem necessários para o cumprimento das deliberações das matérias aqui aprovadas; e (k) a lavratura da presente ata em forma de sumário.
5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a AGOE após examinarem e discutirem as matérias constantes do item 4. acima ("Ordem do Dia"), por unanimidade de votos dos

6

7

1

JUCESP
13 08 20

presentes e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, os acionistas da Companhia deliberaram e aprovaram o quanto segue:

- a. Tomada das Contas dos Administradores: foram aprovadas as *Contas dos Administradores* da Companhia, bem como foram aprovados o *Relatório da Administração*, as *Demonstrações Financeiras* e suas respectivas *Notas Explicativas* e *Parecer dos Auditores Independentes*, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 e publicados nos jornais "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e "Valor Econômico", nas edições do dia 25 de março de 2020.
- b. Destinação do Lucro Líquido do Exercício e a Distribuição de Dividendos: foi aprovada a destinação do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, apurado no montante de R\$ 5.072.631,73 (cinco milhões, setenta e dois mil, seiscentos e trinta e um reais e setenta e três centavos), resultante das atividades da Companhia, conforme segue: (i) não foi constituída reserva legal para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, pois esta já estava com R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), ou seja, no limite previsto no artigo 193 da LSA, que dispõe que a reserva não pode exceder 20% (vinte por cento) do capital social; (ii) a Companhia distribuiu, antecipadamente, ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, dividendos no montante de R\$ 3.213.091,19 (três milhões, duzentos e treze mil, noventa e um reais e dezenove centavos); (iii) a Companhia distribuiu, em 01 de abril de 2020, dividendos no montante de R\$ 1.859.540,54 (um milhão, oitocentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos), logo, o lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi totalmente distribuído e pago aos seus acionistas.
- c. Alteração da Quantidade e Nomenclatura de Membros da Diretoria da Companhia previstos no ES e criação do cargo de Diretor de Compliance: foi aprovada a alteração da quantidade máxima de membros da diretoria da Companhia previstos no ES, em especial no seu artigo 15, sendo que todos os novos diretores, salvo o Diretor de Compliance, serão eleitos como "sem designação específica", tal como foi aprovada a criação do cargo na Companhia de Diretor de Compliance, nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários ("ICVM") nº 301/99 e 539/13, com a consequente alteração dos artigos 15, 17, 18, 19 e 20 do ES.

✓

Ⓟ

1

JUCESP
13 08 20

d. Alteração da Forma de Representação da Companhia prevista no ES: foi aprovada a alteração da forma de representação da Companhia prevista no ES, em especial seu artigo 21 e respectivo Parágrafo 1º, bem como a exclusão do respectivo Parágrafo 2º atual, renumerando-se os demais parágrafos do artigo em referência, de modo que a representação dar-se-á da seguinte forma:

- (a) *individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores;*
- (b) *pelo Diretor de Distribuição e/ou Diretor de Compliance, que deverão assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador;*
- (c) *conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia ou por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador;*
- (d) *conjuntamente por quaisquer 02 (dois) procuradores da Companhia, devidamente constituídos em linha com a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o previsto no ES, admitindo-se a representação isolada da Companhia por apenas 1 (um) procurador caso o seu mandato tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.*

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores, individualmente, ou por qualquer outro diretor, que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima."

/

Ø

1

JUCESP
13 08 20

e. **Publicações:** foi aprovado que as publicações da Companhia sejam realizadas na forma do artigo 289 da LSA e que, consequentemente, cláusula neste sentido seja inserida no ES, com indicação dos jornais em que as divulgações serão realizadas.

f. **Reforma e Consolidação do ES:** foi aprovada a reforma do ES, com sua consequente consolidação nos termos do "ANEXO A" à presente ata, de modo a contemplar as alterações indicadas nos itens anteriores e melhor descritas abaixo:

1. em razão da deliberação constante do item 5.c. anterior ("*Alteração da Quantidade e Nomenclatura de Membros da Diretoria da Companhia previstos no ES e criação do cargo de Diretor de Compliance*"), foi aprovada a alteração de redação dos artigos 15, 17, 18, 19 e 20 do ES, de modo que passem a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 15 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Distribuição, 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor.

(...)

Artigo 17 - Compete ao Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;*
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e*
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração*

/

1

JUCESP
13 08 20

da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;
- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
- (c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;
- (d) substituir o Diretor de Relações com Investidores, em suas ausências e impedimentos.

Artigo 18 - Compete ao Diretor de Relações com Investidores representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais, além de fazer cumprir as normas regulamentares aplicáveis à Companhia no tocante aos registros mantidos junto à CVM e administrar a política de relacionamento com investidores, incluindo:

- (a) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação; e
- (b) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, bem como cumprir com as obrigações estabelecidas em Lei e nas normas regulamentares aplicáveis à Companhia.

Artigo 19 - Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de

Q

2/1

JUCESP
13 08 20

emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;

- (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;*
- (c) cumprir com todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando os informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;*
- (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client - "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;*
- (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e*
- (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento*

[assinatura]

[assinatura]

JUCESP
13 08 20

de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.

Artigo 19-A - Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (ii) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;*
- (b) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client - "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;*



JUCESP
13 08 20

Artigo 20 - Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Relações com Investidores, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

- ii. em razão da deliberação constante do item 5.d. anterior (*"Alteração da Forma de Representação da Companhia prevista no ES"*), foi aprovada a alteração de redação do artigo 21 e respectivo Parágrafo 1º do ES, bem como a exclusão do respectivo Parágrafo 2º atual, renumerando-se os demais parágrafos do artigo em referência, de modo que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 21 - Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores;*
- (b) pelo Diretor de Distribuição e/ou Diretor de Compliance, que deverão assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador;*
- (c) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia ou por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador; e*
- (d) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) procuradores da Companhia, devidamente constituídos em linha com a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o previsto no ES, admitindo-se a representação isolada da Companhia por apenas 1 (um) procurador caso o seu mandato tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.*

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores, individualmente, ou por qualquer outro diretor, que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os

[assinatura]

[assinatura]

JUCESP
13 08 20

poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima."

- iii. em razão da deliberação constante do item 5.e. anterior ("Publicações"), foi aprovada a criação do CAPÍTULO IX, artigo 29, do ES, de modo que passa a vigorar com a seguinte redação:

"CAPÍTULO IX - ITENS DIVERSOS

Artigo 29 - A Companhia, em linha com o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Diário Oficial aplicável para sua sede, bem como no jornal Valor Econômico."

- g. Ciência da Eleição de Novos Diretores: foi tomada ciência da aprovação da eleição de novos diretores. Tais matérias foram devidamente tratadas em reunião do Conselho de Administração da Companhia datada de 30 de abril de 2020, nos termos do ES, em especial seu artigo 14 (b).
- h. Designação da Remuneração dos Diretores da Companhia: com base no artigo 10, Parágrafo 2º, do ES: foi aprovado o montante global de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relativo à remuneração dos diretores da

9

1

JUCESP
13 de 20

Companhia para o exercício social de 2020, sendo certo que os valores de remuneração para cada diretor poderão ser distintos.

- i. Destituição, Eleição de Novo Membro do Conselho de Administração da Companhia e Ratificação dos Membros Atuais Permanentes: foi aprovada a destituição do Sr. Rodrigo Henrique Botani, inscrito no CPF/ME sob o nº 224.171.888-21, e concomitantemente a eleição do Sr. Arley Custódio Fonseca, abaixo qualificado, como novo membro do Conselho de Administração da Companhia, que continuará sendo constituído por 03 (três) membros, considerando as regras previstas no artigo 11 do ES, e ainda, a ratificação dos atuais membros permanentes, todos com mandato até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2020, conforme mencionado abaixo:

(i) FERNANDO CESAR BRASILEIRO, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.025.342-9/SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 082.354.358-70, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, como Presidente do Conselho de Administração;

(ii) ARLEY CUSTÓDIO FONSECA, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X/SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, como Vice-Presidente do Conselho de Administração; e

(iii) MAURICIO KATSUMI FUKUDA, brasileiro, separado judicialmente, contador, portador da cédula de identidade RG nº 12.506.209-SSP/SP, portador do CRC-SP nº 124.804, inscrito no CPF/ME sob o nº 029.194.528-78, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, como Conselheiro do Conselho de Administração.

- j. Autorização da Diretoria: foi aprovada a autorização para que a diretoria da Companhia pratique todos os atos que se fizerem necessários à formalização

9

1

JUCESP
13 08 20

das matérias ora aprovadas, seja perante órgãos públicos e/ou terceiros em geral.

k. Lavratura de Ata: foi aprovada a lavratura da presente ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da LSA.

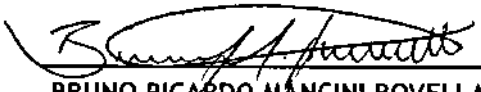
6. **PUBLICAÇÃO DA ATA**: Foi aprovada, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, a publicação da presente ata com omissão das assinaturas dos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 130, §2º, da LSA.

7. **ASSINATURAS, ENCERRAMENTO, LAVRATURA E APROVAÇÃO**: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação - sem qualquer dos presentes querer fazer uso da palavra - foram encerrados os trabalhos, tendo sido a presente ata, a qual, após lida e achada conforme, foi por todos os presentes aprovada, sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, e sequencialmente assinada.

8. **TOTALIDADE DOS ACIONISTAS PRESENTES**: Presentes os acionistas da Companhia, quais sejam: (i) True One Participações S.A.; e (ii) Cadência Participações Ltda., ambas representadas pelo Sr. Fernando Cesar Brasileiro.

Mesa:

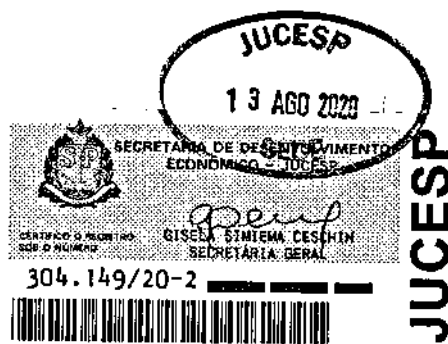

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa


BRUNO RICARDO MANCINI ROVELLA
Secretário

Totalidade dos Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.
Fernando Cesar Brasileiro
CPF/ME nº 082.354.358-70

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Fernando Cesar Brasileiro
CPF/ME nº 082.354.358-70





Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

ANEXO A

**ESTATUTO SOCIAL DA TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME 12.130.744/0001-00**

CAPITULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A TRUE SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II

CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

7

8

9

JUCESP
13 08 20

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de “Registro de Ações Nominativas”.

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV

JUCESP
13 08 20

ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I

Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.



1

JUCESP
13 08 20

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;







JUCESP
13 08 20

- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;
- (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
- (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Relações com Investidores; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

9

7

1

JUCESP
13 08 20

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;
- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
- (c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;
- (d) substituir o Diretor de Relações com Investidores, em suas ausências e impedimentos.

Artigo 18. Compete ao Diretor de Relações com Investidores representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais, além de fazer cumprir as normas regulamentares aplicáveis à Companhia no tocante aos registros mantidos junto à CVM e administrar a política de relacionamento com investidores, incluindo:

①

1

JUCESP
13 08 20

- (a) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação; e
- (b) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, bem como cumprir com as obrigações estabelecidas em Lei e nas normas regulamentares aplicáveis à Companhia.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;
- (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;
- (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;
- (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* - "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;
- (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e
- (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de





JUCESP
13 08 20

investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.

Artigo 19-A - Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (ii) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;
- (b) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client - "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor.

Artigo 20. Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Relações com Investidores, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.;

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores;
- (b) pelo Diretor de Distribuição e/ou Diretor de Compliance, que deverão assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador;



JUCESP
13 08 20

(c) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia ou por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador; e

(d) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) procuradores da Companhia, devidamente constituídos em linha com a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o previsto no ES, admitindo-se a representação isolada da Companhia por apenas 1 (um) procurador caso o seu mandato tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores, individualmente, ou por qualquer outro diretor, que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL



JUCESP
13 08 20

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI **EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Artigo 26. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII **DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E EXTINÇÃO**





JUCESP
13 08 20

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII FORO

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

CAPÍTULO IX ITENS DIVERSOS

Artigo 29. A Companhia, em linha com o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Diário Oficial aplicável para sua sede, bem como no jornal Valor Econômico.”

*_*_*_*_*



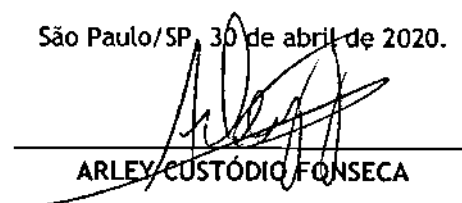
JUCESP
13 08 20

ANEXO B

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Pelo presente termo e na melhor forma de direito, eu, **ARLEY CUSTÓDIO FONSECA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/ME sob o nº 307.140.588-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Sede da Companhia (abaixo definido), eleito, nesta data, para ocupar o cargo de *Vice-Presidente do Conselho de Administração* da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia" e "Sede", respectivamente), com mandato até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2020, tomo, a partir desta data, posse do cargo para o qual fui eleito, declarando, sob as penas da lei, e em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive o artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA"), que não estou impedido de exercer a administração da Companhia por lei geral e/ou especial, nem estou sob os efeitos de condenação que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou fui condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade, declarando, ainda, que possuo reputação ilibada, não ocupo cargo em sociedade empresária que possa ser considerada concorrente com a Companhia e não tenho interesse conflitante com a Companhia.

São Paulo/SP, 30 de abril de 2020.


ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

IMPRENSA OFICIAL
 GOVERNO DO ESTADO
 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

301

Atendendo ao que o ministro afirmou, a análise de alguns dos documentos elaborados e encaminhados pelo Ministério da Saúde para a Comissão de Inquérito, bem como a análise de depoimentos de alguns dos envolvidos, permitiu a elaboração de um relatório preliminar, que foi encaminhado ao Conselho de Defesa do Consumidor em 12 de maio de 1992. Esse relatório preliminar foi encaminhado ao Conselho de Defesa do Consumidor em 12 de maio de 1992. Esse relatório preliminar foi encaminhado ao Conselho de Defesa do Consumidor em 12 de maio de 1992.

Imposto de Renda 15,75%					
Imposto de Renda 25,00%					
Imposto de Renda 27,50%					
Imposto de Renda 30,00%					
Imposto de Renda 32,50%					
Imposto de Renda 35,00%					
Imposto de Renda 37,50%					
Imposto de Renda 40,00%					
Imposto de Renda 42,50%					
Imposto de Renda 45,00%					
Imposto de Renda 47,50%					
Imposto de Renda 50,00%					
Imposto de Renda 52,50%					
Imposto de Renda 55,00%					
Imposto de Renda 57,50%					
Imposto de Renda 60,00%					
Imposto de Renda 62,50%					
Imposto de Renda 65,00%					
Imposto de Renda 67,50%					
Imposto de Renda 70,00%					
Imposto de Renda 72,50%					
Imposto de Renda 75,00%					
Imposto de Renda 77,50%					
Imposto de Renda 80,00%					
Imposto de Renda 82,50%					
Imposto de Renda 85,00%					
Imposto de Renda 87,50%					
Imposto de Renda 90,00%					
Imposto de Renda 92,50%					
Imposto de Renda 95,00%					
Imposto de Renda 97,50%					
Imposto de Renda 100,00%					
Imposto de Renda 102,50%					
Imposto de Renda 105,00%					
Imposto de Renda 107,50%					
Imposto de Renda 110,00%					
Imposto de Renda 112,50%					
Imposto de Renda 115,00%					
Imposto de Renda 117,50%					
Imposto de Renda 120,00%					
Imposto de Renda 122,50%					
Imposto de Renda 125,00%					
Imposto de Renda 127,50%					
Imposto de Renda 130,00%					
Imposto de Renda 132,50%					
Imposto de Renda 135,00%					
Imposto de Renda 137,50%					
Imposto de Renda 140,00%					
Imposto de Renda 142,50%					
Imposto de Renda 145,00%					
Imposto de Renda 147,50%					
Imposto de Renda 150,00%					
Imposto de Renda 152,50%					
Imposto de Renda 155,00%					
Imposto de Renda 157,50%					
Imposto de Renda 160,00%					
Imposto de Renda 162,50%					
Imposto de Renda 165,00%					
Imposto de Renda 167,50%					
Imposto de Renda 170,00%					
Imposto de Renda 172,50%					
Imposto de Renda 175,00%					
Imposto de Renda 177,50%					
Imposto de Renda 180,00%					
Imposto de Renda 182,50%					
Imposto de Renda 185,00%					
Imposto de Renda 187,50%					
Imposto de Renda 190,00%					
Imposto de Renda 192,50%					
Imposto de Renda 195,00%					
Imposto de Renda 197,50%					
Imposto de Renda 200,00%					
Imposto de Renda 202,50%					
Imposto de Renda 205,00%					
Imposto de Renda 207,50%					
Imposto de Renda 210,00%					
Imposto de Renda 212,50%					
Imposto de Renda 215,00%					
Imposto de Renda 217,50%					
Imposto de Renda 220,00%					
Imposto de Renda 222,50%					
Imposto de Renda 225,00%					
Imposto de Renda 227,50%					
Imposto de Renda 230,00%					
Imposto de Renda 232,50%					
Imposto de Renda 235,00%					
Imposto de Renda 237,50%					
Imposto de Renda 240,00%					
Imposto de Renda 242,50%					
Imposto de Renda 245,00%					
Imposto de Renda 247,50%					
Imposto de Renda 250,00%					
Imposto de Renda 252,50%					
Imposto de Renda 255,00%					
Imposto de Renda 257,50%					
Imposto de Renda 2					

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

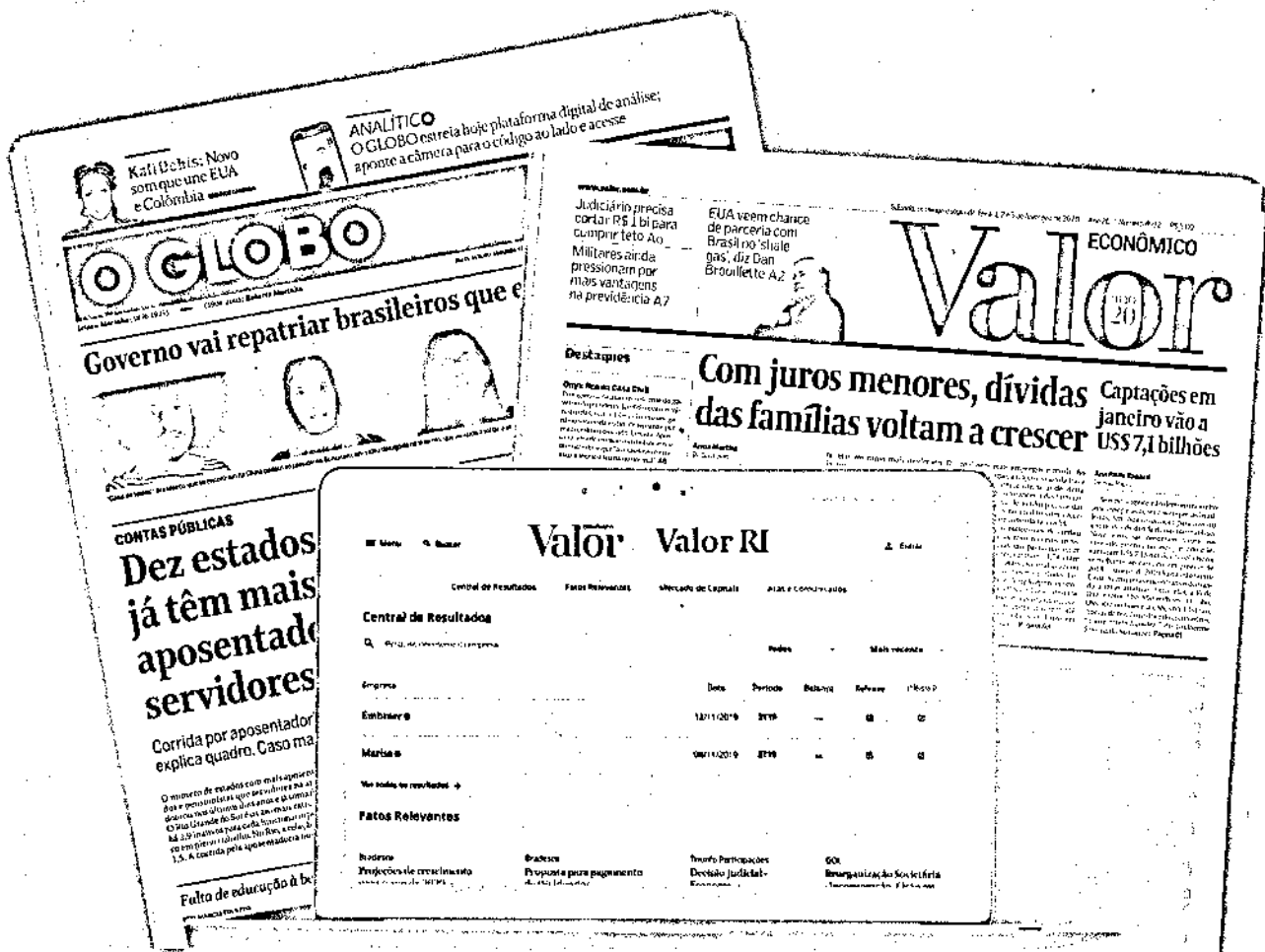
28,5 MILHÕES DE INTERNAUTAS QUE FAZEM A DIFERENÇA NO CENÁRIO ECONÔMICO DO PAÍS

Investimentos e resultados digitais de empresas e consumidores, entre outros aspectos, são analisados no relatório anual da Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa (ABEP) sobre o uso da internet no Brasil, divulgado nesta quarta-feira.

Valor + O GLOBO + Valor

MILHÕES MAIS VISIBILIDADE DADA À SUA EMPRESA

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 027846345-2		NIRE SEDE 3530044495-7		NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.		
NOME DO INTEGRANTE						IDENTIFICAÇÃO 224.171.888-21
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
COR OU RAÇA						
LOGRADOURO (rua, av, etc)						NÚMERO
COMPLEMENTO		BAIRRO/DISTRITO				CEP
MUNICÍPIO					UF	PAIS
TIPO DE OPERAÇÃO Saída		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física		USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO						
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 027846345-2	NIRE SEDE 3630044496-7	NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.				
NOME DO INTEGRANTE ARLEY GUSTÓDIO FONSECA						IDENTIFICAÇÃO 307.140.688-07
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE 27946485	DIGITO X	DATA DE EXPEDIÇÃO 10/10/1999	ORGÃO EMISSOR SSP	UF SP	NACIONALIDADE Brasileira
COR OU RAÇA Não Declarada						
LOGRADOURO (rua, av, etc) Avenida Santo Amaro						NÚMERO 48
COMPLEMENTO 1º-CJ. 12		BAIRRO/DISTRITO Vila Nova Conceição				CEP 04506-000
MUNICÍPIO São Paulo					UF SP	PAIS Brasil
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão	TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO						
CARGOS Conselheiro Administrativo (entrada) Início do Mandato: 30/04/2020 Término do Mandato: 30/04/2021						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO 027846345-2	NIRE 3530044495-7	NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.

DESCRIÇÃO

Deliberar sobre: (a) a tomada das contas dos administradores; (b) a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; (c) alteração da quantidade e nomenclatura de membros da diretoria da Companhia previstos no Estatuto Social da Companhia ("ES") e criação do cargo de Diretor de Compliance; (d) alteração da forma de representação da Companhia prevista no ES; (e) a inserção de cláusula referente a publicações de documentos Companhia, nos termos da LSA, em especial seu artigo 289, com indicação de jornais a serem utilizados; (f) reformar e consolidar o ES para refletir as deliberações aprovadas; (g) ciência e aprovação da eleição de novos diretores; (h) designação da remuneração dos diretores da Companhia;



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.515.435/20-0

Relatório da Análise Prévia

- **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	☐	☒
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	☐	☐
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	☐	☐
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	☐	☐
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	☐	☐
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	☐	☐
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	☐	☐
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração - pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 - JUCESP.	☐	☐
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	☐	☐
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	☐	☐
13	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	☐	☐

Outras exigências a especificar (DBE):

Análise Prévia

Hilton Noreli Mazareni da Silva RG 501.020.978-1
Data: 07/08/2020

Ciência Vogais

DEFERIDO

Lutfi Mohamed Yunes
RG 19.334.812-3
Vogal



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

AGIOE 30.04.20

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
0.431.349/20-4



CONTROLE INTERNET
027735556-7



CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;			
NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.		PORTE Normal	
LOGRADOURO Avenida Santo Amaro	NÚMERO 48	COMPLEMENTO 1º-CJ. 12	CEP 04506-000
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 1	CNPJ - SEDE 12.130.744/0001-00	NIRE - SEDE 3530044495-7	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: FERNANDO CESAR BRASILEIRO (Diretor)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 372,74 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 3 / 3
ASSINATURA:		DATA: 29/06/2020	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE
ANEXOS: () DBE () Procuração () Alvará Judicial () Formal de Partilha () Balanço Patrimonial () Outros	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE () Documentos Pessoais () Laudo de Avaliação () Jornal () Protocolo / Justificação () Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
OBSERVAÇÕES: 		



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.431.349/20-4

Relatório da Análise Prévia

- ☐ SUGESTÃO DE DEFERIMENTO por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ☒ SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ☐ SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	☐	☒
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	☐	☐
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	☐	☐
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	☐	☐
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	☐	☐
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	☐	☐
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	☐	☐
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	☐	☐
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	☐	☐
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	☐	☐
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	☐	☐

Outras exigências a especificar (DBE):

Proposta de Exigência

Exigência	Exigência
118- Exigência por dependência de protocolo (informar ao protocolo)	

Propostas de exigências/indeferimento a especificar ou fundamentar

118- 0.431.350/20-6

Análise Prévia

Cristiane Gouveia da Silva RG 29.460.248-3

Data: 13/07/2020

Lutfe Mohamed
RG 19.334.812-3
Vogal

Ciência Vogais



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



JUCESP PROTOCOLO
0.342.829/20-8

ETIQUETA PROTOCOLO



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
027609417-4



DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;			
NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.			PORTE Normal
LOGRADOURO Avenida Santo Amaro	NÚMERO 48	COMPLEMENTO 1º- CJ. 12	CEP 04508-000
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 12.130.744/0001-00	NIRE - SEDE 3530044495-7	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: FERNANDO CESAR BRASILEIRO (Diretor)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 372,74	SEQ. DOC. 3 / 3
ASSINATURA:		DATA: 29/05/2020	DARF: R\$,00

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE

ANEXOS: ☐ DBE ☐ Procuração ☐ Alvará Judicial ☐ Formal de Partilha ☐ Balanço Patrimonial ☐ Outros	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE ☒ Documentos Pessoais ☐ Laudo de Avaliação ☒ Jornal ☐ Protocolo / Justificação ☐ Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
OBSERVAÇÕES: 		

VIDE PROT
043185120-0
10/07/20

Alma

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

VIDE PROT
9/6/20

UP=

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.342.829/20-8

Relatório da Análise Prévia

- ☐ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ☒ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ☐ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	☐	☒
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	☐	☒
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	☐	☐
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	☐	☐
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	☐	☐
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	☐	☐
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	☐	☐
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP	☐	☐
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	☐	☐
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	☐	☐
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	☐	☐

Outras exigências a especificar (DBE):

Proposta de Exigência

Exigência
118- Exigência por dependência de protocolo (informar no protocolo)

Propostas de exigências/indeferimento a especificar ou fundamentar

118- 0.342.830/20-8

Lutfe Mohamed Yunes
RG 19.334.82-3
Voga

Análise Prévia

Cristiane Gouveia da Silva RG 29.460.248-3

Data: 10/06/2020

Ciência Vogais

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS II

ATA DA RD DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
22 11 18

JUCESP PROTOCOLO
2.133.773/18-6



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2018.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 01 de novembro de 2018, às 15:00 horas, na sede da ÁPICE SECURITIZADORA S.A., situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia").
2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia.
3. **MESA:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos.
4. **PARTICIPANTES:** Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca.
5. **ORDEM DO DIA:** (a) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia;
6. **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do Art. 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: (a) a autorização de emissões, em uma ou mais séries,

JUCESP
22 11 18

de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b);

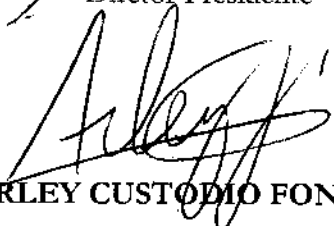
7. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes.

São Paulo, 01 de novembro de 2018.


FERNANDO CESAR BRASILEIRO

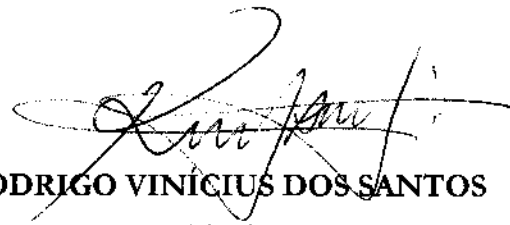
Presidente da Mesa

Director Presidente


ARLEY CUSTODIO FONSECA

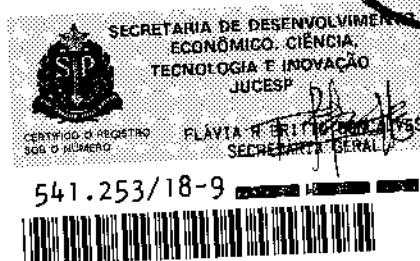
Diretor de Operações e

Estruturação


RODRIGO VINÍCIUS DOS SANTOS

Secretário da Mesa

(Página de assinatura da Ata de Reunião de Diretoria da Apice Securitizadora S.A., realizada em 01 de novembro de 2018.)



IPS Empreendimentos S/A										
CNPJ/MF nº 03.140.367/0001-07										
Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Valores expressos em R\$)										
Balanco Patrimonial			Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido							
	31/12/2017	31/12/2016			Capital Realizado	Reserva Legal	Lucros Acumulados	Total		
Ativo/Circulante	7.141.295,48 D	6.614.243,08 D	SalDOS em 31 de dezembro de 2016		20.000.000,00	926.802,15	6.429.863,25	27.356.665,40		
Disponível	2.505.168,28 D	1.484.825,14 D	Aumentos e realizacao de capital: Lucro líquido do exercício		—	—	7.400.923,16	7.400.923,16		
Caixa e bancos	186.034,69 D	129.698,53 D	Proposta da administração de destinação do lucro: Dividendos a distribuir		—	—	(7.890.000,00)	(7.890.000,00)		
Aplicacoes de liquidez imediata	2.319.133,59 D	1.355.126,61 D	SalDOS em 31 de dezembro de 2017		20.000.000,00	926.802,15	5.940.786,41	26.867.588,56		
Realizável a curto prazo	4.636.127,20 D	5.129.417,94 D	Demonstrativo Resultado		Demonstração do Fluxo de Caixa – Metodo Indireto					
Adiantamentos	936.222,31 D	805.954,57 D	Receita operacional		Ano 2017		Ano 2016		Fluxo de Caixa Originados de:	
Impostos a recuperar	9,21 D	9,21 D	Receita operacional bruta						31/12/2017	31/12/2016
Processos judiciais	22.868,83 D	22.868,83 D	Receita com C.D.U.		104.789,29 C		159.782,96 C		Fluxos de Caixa das atividades operacionais	
Estoque mercadorias revenda	10.170,22 D	2.572,99 D	Receita de aluguel		12.150.174,48 C		11.758.208,13 C		Lucro do Exercício/Periodo	
Aluguel a receber	2.784.643,35 D	3.184.592,06 D	Receita serviços hotelaria		3.709.518,27 C		5.024.218,37 C		7.400.923,16	
Duplicatas a receber	36.524,19 D	21.207,44 D	Receita venda mercadorias		622.448,40 C		639.329,90 C		8.785.559,24	
Valores a receber	630.974,70 D	918.168,18 D	Total receita operacional bruta		16.586.930,44 C		17.581.539,36 C		Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais	
Deposito caução/deposito judicial	10.485,83 D	10.485,83 D	Deduções da receita bruta						(+/-) Depreciação e amortização	
Despesas do exercicio seguinte	5.196,23 D	5.962,72 D	Impostos incidentes sobre vendas		694.948,14 D		758.368,21 D		1.621.499,94	
Cartões credito a receber	199.032,33 D	157.596,11 D	Devolução de aluguel		5.163,72 D		—		1.653.679,70	
Não circulante	26.579.480,13 D	27.227.477,20 D	Total de deduções da receita bruta		700.111,86 D		758.368,21 D		(1.914.364,79)	
Realizavel a longo prazo	3.498.917,83 D	2.653.637,81 D	Receita operacional líquida		15.886.818,58 C		16.823.171,15 C		(1.947.920,24)	
Investimentos em sociedade conta participação	180.573,61 D	133.344,85 D	Custo das vendas		274.774,31 D		300.875,28 D		Ajustes Variações nos Ativos e Passivos	
Depositos judiciais	22.397,74 D	22.397,74 D	Custo das mercadorias vendidas		15.612.044,27 C		16.522.295,87 C		(-) Aumento em Contas a Receber	
Aluguel processo judicial	2.363.678,52 D	1.501.218,52 D	Resultado operacional bruto		8.455.631,53 D		7.952.682,90 D		(-) Redução em Contas a Receber	
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 D	172.828,12 D	Despesas operacionais		15.723,19 D		15.134,44 D		500.887,97	
Títulos a receber – CDU	784.856,33 D	823.848,58 D	Despesas administrativas		61.302,35 D		58.057,64 D		(7.597,23)	
Imobilizado	23.080.562,30 D	24.573.839,39 D	Despesas não dedutíveis		937,26 D		2.988,73 D		(-) Aumento de Estoques	
Bens em operação	36.423.006,46 D	36.294.783,61 D	Total despesas operacionais		8.533.594,33 D		8.028.863,71 D		(-) Diminuição de Estoques	
Depreciação, amortização e exaustão acumulados	(13.342.444,16) C	(11.720.944,22) C	Outras receitas e despesas operacionais		196.707,85 C		293.207,30 C		(-) Aumento em Fornecedores	
Total do ativo	33.720.775,61 D	33.841.720,28 D	Receitas financeiras		1.914.364,79 C		1.947.920,24 C		(-) Redução em Fornecedores	
Passivo/Circulante	3.557.240,57 C	3.987.159,66 C	Equivalencia patrimonial positiva		2.111.072,64 C		2.241.127,54 C		(68.410,66)	
Fornecedores	149.447,57 C	217.858,23 C	Total outras receitas e despesas operacionais		9.189.522,58 C		10.734.559,70 C		(-) Redução em Contas a Pagar e Provisões	
Obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais	70.316,96 C	75.197,53 C	operacionais		3.415,94 C		2.556,19 C		(374.938,56)	
Obrigações tributárias	445.250,06 C	432.261,97 C	Lucro operacional		11.472,66 C		11.534,93 C		(125.557,35)	
Contas a pagar	49.340,84 C	6.379,55 C	Receitas e despesas não operacionais		14.888,60 C		14.091,12 C		(-) Diminuição no IRPJ e CSLL	
Adiantamento de clientes	57.095,96 C	70.870,32 C	Bonificações		9.204.411,18 C		10.748.650,82 C		(+) Aumento no IRPJ e CSLL	
Cheques a compensar	1.145,83 C	— C	Receitas eventuais		1.318.093,53 D		1.434.680,17 D		13.430,13	
Receitas de aluguel diferidas	2.784.643,35 C	3.184.592,06 C	Resultado não operacional		485.394,49 D		528.411,41 D		Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais	
Não circulante	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C	Resultado antes do IRPJ e CSLL		7.400.923,16 C		8.785.559,24 C		7.171.429,96	
Receitas diferidas	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C	Provisão para imposto de renda		3.70046158 C		4,39277962 C		7.716.728,86	
Receitas C.D.U.	784.856,33 C	823.848,58 C	Provisão para contribuição social						Fluxos de Caixa das atividades de Investimentos	
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 C	172.828,12 C	Lucro líquido do exercício						(-) Compras de Imobilizado	
Receita aluguel – Processo judicial	2.363.678,52 C	1.501.218,52 C	Lucro por ação em R\$						(128.222,85)	
Patrimonio líquido	26.867.588,56 C	27.356.665,40 C	Notas Explicativas						(160.893,65)	
Capital social: Subscrito e realizado	20.000.000,00 C	20.000.000,00 C	1. Sumário das Práticas Contábeis: a) Ativo Imobilizado está registrado ao custo de aquisição. b) As depreciações foram calculadas com base nas						de Participação	
Reservas de capital	6.867.588,56 C	7.356.665,40 C	Diretoria:						1.867.136,03	
Legal	926.802,15 C	926.802,15 C	Clara Vivian Orni						1.981.303,36	
Reserva de lucros	5.940.786,41 C	6.429.863,25 C	Juliana Rodrigues de Arruda Baccarelli D'Elia						Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de investimentos	
Total do passivo	33.720.775,61 C	33.841.720,28 C	Reinaldo Christofoletti – TC CRC 1SP 141.323/O-7						1.738.913,18	
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos										
(-) Pagamento de Lucros e dividendos (7.890.000,00) (10.215.000,00)										
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de financiamentos (7.890.000,00) (10.215.000,00)										
Redução nas Disponibilidades										
Aumento nas Disponibilidades 1.020.343,14 —										
Diminuição nas disponibilidades — (677.861,43)										
No início do período 1.484.825,14 2.162.686,57										
No final do período 2.505.168,28 1.484.825,14										
taxas legais, segundo parâmetros estabelecidos pela legislação tributária.										
c) IRPJ e CSLL sobre o lucro, são provisionados no exercício, pelo regime de caixa, pelo valor bruto, usando o critério do lucro presumido para sua apuração. 2. Capital: O Capital Social é de R\$ 20.000.000,00 dividido em 2.000.000 ações ordinárias de R\$ 10,00 cada uma, totalmente integralizado.										

Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A.
CNPJ nº 60.518.222/0001-22 - NIRE nº 35300031831
Ata da Assembleia Geral Extraordinária
Realizada em 04 de Outubro de 2018

Aos 04 (quatro) dias do mês de outubro do ano dois mil e dezoito, às 16h30 (dezoesseis horas e trinta minutos), na sede social localizada na Avenida Paulista, nº 37 - 11º andar, nesta Capital, reuniram-se, em Assembleia Geral Extraordinária, os senhores acionistas do Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A., devidamente convocados, representando a totalidade do capital social, conforme se verificou das assinaturas inseridas no livro de "Presença dos Acionistas". Por aclamação dos senhores acionistas, assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Yuki Katsuhara, que convidou o acionista, Sr. Kazuo Inoue, para servir de Secretário. Constituída, assim, a mesa dos trabalhos, o Sr. Presidente esclareceu que fora dispensada a publicação dos editais de convocação pela imprensa, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976, e declarou instalada a Assembleia Geral Extraordinária. Prosseguindo, determinou o Sr. Presidente que, como já era do conhecimento de todos os acionistas, cabia à Assembleia manifestar-se sobre o pedido de renúncia do cargo de Diretor-Superintendente, apresentado pelo Sr. **Isaac Deutsch**, conforme carta de renúncia datada de 04.10.2018, com efeitos a partir desta última data, que se encontrava sobre a mesa dos trabalhos, à disposição dos senhores acionistas. Submetido o pedido de renúncia do cargo de Diretor-Superintendente, apresentado pelo Sr. **Isaac Deutsch** à deliberação, foi aprovado por unanimidade de votos, a partir desta data, ficando consignado em ata um voto de louvor pelos relevantes serviços por ele prestados, em toda sua profícua gestão. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar nem discutir, após agradecer a presença e a colaboração dos senhores acionistas, o Sr. Presidente encerrou a sessão e determinou que se lavrasse a presente ata, que depois de lida e conferida e achada em ordem, vai assinada pela mesa e pelos senhores membros acionistas, para constar e produzir os efeitos legais colimados. São Paulo, 04 de outubro de 2018. aa. Yuki Katsuhara - Presidente; Kazuo Inoue - Secretário; Acionistas: Sumitomo Mitsui Banking Corporation, por seu procurador Yuki Katsuhara; Yuki Katsuhara e Kazuo Inoue. Esta Ata é cópia autêntica da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A., realizada em 04 de outubro de 2018. São Paulo, 04 de outubro de 2018. **Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A. - Yuyi Kurihara** - Diretor-Presidente; **Cristina Kicka Shiota** - Diretora. **JUCESP** nº 541.415/18-9 em 22/11/2018. Flávia R. Britto Gonçalves - Secretária Geral.

International Meal Company
Alimentação S.A.
CNPJ/MF 17.314.329/0001-20 - NIRE 3530048875-0
Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária

Ficam convocados os senhores acionistas da **International Meal Company Alimentação S.A. ("Companhia")** a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada às 14:00h do dia 13/12/2018, na sede social da Companhia, localizada em SP/SP, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 12º andar, conjunto A, para deliberar sobre a alteração e consequente consolidação do Estatuto Social proposta por determinados acionistas da Companhia, por meio da carta divulgada ao mercado em 27/11/2018. O material de suporte contendo a redação da alteração estatutária proposta e demais informações detalhadas sobre a ordem do dia, nos termos da Instrução CVM 481/2009, encontram-se disponíveis na sede social da Companhia e nos websites da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br) e da IMC (<http://ri.internationalmealcompany.com.br/>). Poderão participar da Assembleia ora convocada os acionistas titulares de ações emitidas pela Companhia, por si, seus representantes legais ou procuradores, desde que referidas ações estejam escrituradas em seu nome junto à instituição financeira depositária responsável pelo serviço de ações escriturais da Companhia, conforme disposto no artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas, além de exibirem documentos hábeis de identificação, deverão apresentar, na sede social, com antecedência mínima de 48 horas, (i) extrato atualizado da conta de depósito das ações escriturais fornecido pela instituição financeira depositária; e (ii) na hipótese de representação por procuração, a via original do instrumento de mandato devidamente formalizado e assinado pelo acionista outorgante (com firma reconhecida e outorgado há menos de um ano, nos termos do artigo 126, §1º da Lei 6.404/76 e das decisões do colegiado da CVM). Não obstante o disposto acima, os acionistas que comparecerem à Assembleia Geral Extraordinária munidos de tais documentos, poderão participar e votar, ainda que tenham deixado de depositá-los previamente.

São Paulo, 28 de novembro de 2018
Patrice Philippe Nogueira Baptista Ettlin
Presidente do Conselho de Administração

Santo Antônio Energia S.A.
CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-60 - NIRE: 35.300.352.891
Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debenturistas
da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,
da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real
e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição
Pública da Santo Antônio Energia S.A.

Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), na qualidade de Emissora da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Distribuição Pública, da Santo Antônio Energia S.A ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão, a se reunirem em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada, em primeira convocação, no dia **10 de dezembro de 2018, às 14:30 horas**, na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) aprovação, ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "i", subitem "ii", do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Pública, da Santo Antônio Energia S.A.", celebrado em 11 de março de 2014 e posteriormente aditado ("Escritura de Emissão"), de Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD"), de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos), exclusivamente para a apuração que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2018; A comprovação da condição de Debenturista poderá ocorrer a qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta das Debêntures aberta em nome de cada debenturista e emitido pela instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente instrumento de mandato. Neste caso, solicitamos o depósito do instrumento de procuração e dos documentos societários, na sede social da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail assembleias@pentagonotrustee.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 24 de novembro de 2018.

Roberto Junqueira Filho - Diretor Presidente

Organização Médica para
Assistência e Desenvolvimento
Científico e Tecnológico S/S Ltda.
CNPJ/MF nº 08.880.251/0001-10

Convocação - Assembleia Geral Extraordinária de Sócios
Ficam desde já convocados os Senhores Sócios da **Organização Médica para Assistência e Desenvolvimento Científico e Tecnológico S/S Ltda.** (a "**Sociedade**"), para se reunirem no próximo dia 11/12/2018, às 13 horas, no Município de Mogi das Cruzes/SP, no Marsala Apart Hotel, na Rua Duarte de Freitas, nº 35, Parque Monte Líbano, CEP 08780-240, para tratar da seguinte **ordem do dia:** Discussão e deliberação sobre o exercício do direito de voto da Sociedade na AGE de Sócios da **Sinominas Participações Ltda.** ("**Sinominas**"), sociedade da qual a Sociedade participa, a ser realizada no dia 11 de dezembro de 2018 (a "**AGE da Sinominas**"), que versará sobre os seguintes temas: (1) apresentação dos valores efetivamente recebidos pela Sinominas em razão da conclusão da operação de alienação de participações societárias por ela detidas, conforme aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Sócios da Sinominas realizada em 10/08/2018; (2) apresentação do balancete intermediário da Sinominas apurado em 31/10/2018, para fins de apuração e distribuição de lucros, nos termos do item "3", a seguir; (3) deliberação sobre proposta de distribuição de lucros, conforme apurados no balancete intermediário da Sinominas levantado em 31/10/2018; e (4) discussão sobre proposta de alteração do endereço da sede social da Sociedade para a Cidade de Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Japão, nº 493, Alto Ipiranga, CEP 08730-330 e a eventual e consequente alteração e consolidação do contrato social da Sociedade. (b) Apresentação dos valores a serem distribuídos à Sociedade, condicionado à deliberação neste sentido na AGE da Sinominas; (c) Apresentação do balancete intermediário da Sociedade apurado em 31/10/2018, para fins de apuração e distribuição de lucros, nos termos do item "d", a seguir; (d) Deliberação sobre proposta de distribuição de lucros, conforme apurados nos termos do item "c", acima; (e) Deliberação sobre proposta de transformação do tipo jurídico da Sociedade para sociedade empresária limitada, com a consequente migração do registro da Sociedade para a JUCESP; (f) Aprovação do novo contrato social da Sociedade. Mogi das Cruzes, 28/11/2018.
DR. Adalciando Vieira do Nascimento Filho - Diretor

Santo Antônio Energia S.A.
CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-60 - NIRE: 35.300.352.891
Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debenturistas
da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,
da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real
e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com
Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A.

Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), na qualidade de emissora da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A. ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão a se reunirem em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada, em primeira convocação, no dia **10 de dezembro de 2018, às 10:00 horas**, na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) aprovação, ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "j", subitem "ii", do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A.", celebrado em 27 de dezembro de 2012 e posteriormente aditado, de Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD"), de, no mínimo, 1,2, (um inteiro e dois décimos), exclusivamente para a apuração que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2018. A comprovação da condição de Debenturista poderá ocorrer a qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta das Debêntures aberta em nome de cada debenturista e emitido pela instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente instrumento de mandato. Neste caso, solicitamos o depósito do instrumento de procuração e dos documentos societários, na sede social da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail assembleias@pentagonotrustee.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 24 de novembro de 2018.

Roberto Junqueira Filho - Diretor Presidente

Ápice Securitizadora S.A.
CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957
Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 01 de Novembro de 2018.

1. Data, Hora e Local: Aos 01.11.2018, às 15:00 horas, na sede da **Ápice Securitizadora S.A.**, situada na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("**Companhia**"). **2. Convocação e Quorum:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia. **3. Mesa:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícios dos Santos. **4. Participantes:** Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca. **5. Ordem do Dia:** (a) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") até o limite global de R\$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("**CRA**") até o limite global de R\$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia; **6. Deliberações:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram **Aprovados**, nos termos do § Único, do Artigo 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: **(a)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") até o limite global de R\$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("**CRA**") até o limite global de R\$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b); **7. Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura:** Nada mais a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes. São Paulo, 01.11.2018. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa - Diretor Presidente

Vicunha Participações S.A.
CNPJ/MF nº 01.004.809/0001-54
NIRE 35.300.157.567

Editais de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam os acionistas da Vicunha Participações S.A. ("Companhia") convocados para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 07 de dezembro de 2018, às 12h00, na sede social da Companhia, na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278, sobreloja, sala Vicupar, São Paulo/SP, CEP 05413-010 para deliberar sobre a eleição dos membros do conselho de administração e sobre a remuneração dos administradores. O Conselho de Administração. (28, 29 e 30/11/2018)

Vicunha Steel S.A.
CNPJ/MF nº 04.169.992/0001-36
NIRE 35.300.182.219

Editais de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam os acionistas da Vicunha Steel S.A. ("Companhia") convocados para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 07 de dezembro de 2018, às 9h00, na sede social da Companhia, na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278, sobreloja, sala Vicunha Steel, São Paulo/SP, CEP 05413-010 para deliberar sobre a eleição dos membros do conselho de administração e sobre a remuneração dos administradores. O Conselho de Administração. (28, 29 e 30/11/2018)

Futurmov Móveis do Futuro Ltda.
CNPJ 04.135.204/0001-90 / NIRE 35216450976

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Ficam os senhores sócios convocados para a Assembleia Geral a ser realizada em 07/12/2018, às 09:30 hs, na Rua São Miguel, 30, Bairro Vila Alpina, CEP 09090-340, na Cidade de Santo André/SP, quando os senhores sócios serão chamados a deliberar sobre a seguinte ordem do dia: (i) alterar a sede da empresa para à Rua Guaiurus, nº 97, Quadra 5, Lote 3, Conceição, Diadema/SP-CEP: 09911-630, (ii) alterar o objeto social para a) Prestação de Serviços de montagem e desmontagem de móveis (CNAE 3329-5/01); b) Conserto e reparação de móveis (CNAE 9529-1/05); c) Locação de bens próprios (CNAE 7729-2/02); d) Representação Comercial (CNAE 4619-2/00); e) Prestação de Serviços de consultoria, desenvolvimento de projetos e desenhos técnicos (CNAE 7119-7/03). (iii) estabelecer regras para instauração e realização de futuras reuniões extraordinárias. MIGUEL PLATERO ARANDA

Ápice Securitizadora S.A. - CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 01 de Novembro de 2018.

1. Data, Hora e Local: Aos 01.11.2018, às 15:00 horas, na sede da **Ápice Securitizadora S.A.**, situada na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia").

2. Convocação e Quorum: Dispensada pelos presentes a realização da convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia.

3. Mesa: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos.

4. Participantes: Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca.

5. Ordem do Dia: (a) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia; **6. Deliberações:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram **Aprovados**, nos termos do § Único, do Artigo 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: **(a)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b); **7. Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura:** Nada mais a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes. São Paulo, 01.11.2018. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa - Diretor Presidente, Rodrigo Vinícius dos Santos - Secretário da Mesa. Arley Custódio Fonseca - Diretor de Operações e Estruturação, JUCESP 541.253/18-9 em 22.11.2018. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ - FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br - EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES A Drª Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaíti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os interessados que nos autos da ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0004004-93.2017.8.16.0089, da empresa: DAIL DESTILARIA DE ALCOL IBAITI (CNPJ.24.956.666/0001-86), para comparecer e se reunir em **Assembleia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no **Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO"**, localizado à rua Antonio de Moura Bueno, nº 1000, nesta cidade, no **dia 04 de dezembro de 2018, às 15:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembleia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembleia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no **dia 18 de dezembro de 2018, às 15:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 13:00 horas. A assembleia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembleia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaíti, junto ao e-mail: admddalclarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admddalclarion@gmail.com documento hábil que comprove seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembleia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societários(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaíti, em 25 de outubro de 2018. Eu _____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. **MARIA LUIZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.****

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ - FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br - EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES A Drª Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaíti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os interessados que nos autos da ação de empresa: RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0004002-26.2017.8.16.0089, da empresa: CLARION S/A AGROINDUSTRIAL (CNPJ.24.956.666/0001-86), para comparecer e se reunir em **Assembleia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no **Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO"**, no localizado à rua Antonio de Moura Bueno, nº 1000, nesta cidade, no **dia 04 de dezembro de 2018, às 10:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembleia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembleia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no **dia 18 de dezembro de 2018, às 10:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas. A assembleia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembleia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaíti, junto ao e-mail: admddalclarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admddalclarion@gmail.com documento hábil que comprove seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembleia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societários(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaíti, em 25 de outubro de 2018. Eu _____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. **MARIA LUIZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.****



EDITAL

Acha-se aberta na Secretaria de Estado da Saúde, a licitação na modalidade

Pregão Eletrônico para Registro de Preços nº 406/2018 - 0901010000120180C00100,

referente ao processo nº **001.0001.003.237/2018, objetivando a CONSTITUIÇÃO DE**

SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS PARA A AQUISIÇÃO DE MONITOR, SENSOR E

TIRAS PARA GLICEMIA, PARA ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS JUDICIAIS E

PROCESSOS ADMINISTRATIVOS, a ser realizado por intermédio do Sistema Eletrônico de

Contratações denominado "Bolsa Eletrônica de Compras do Governo do Estado de São Paulo", cuja abertura está marcada para o dia **12/12/2018 às 10:00 horas.**

Os interessados em participar do certame deverão acessar a partir do dia **29/11/2018**, o site **www.bec.sp.gov.br** ou **www.bec.fazenda.sp.gov.br**, mediante a obtenção de senha de acesso ao sistema e credenciamento de seus representantes.

O Edital da presente licitação encontra-se disponível no site **www.e-negociospolicos.com.br**.

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP. 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 - diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES - A Drª Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaíti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os interessados que nos autos da ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0001587-12.2013.8.16.0089, das empresas: MANACÁ ARMAZENS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO (CNPJ.50.858.447/0001-48) – MANACÁ TRANSPORTES LTDA (CNPJ.48.850.580/0001-32) – MANACÁ AGROPECUÁRIA LTDA (CNPJ.47.475.223/0001-79) – AGROINDUSTRIAL E MINERAÇÃO DIACAL LTDA (CNPJ.03.179.696/0001-53), para comparecer e se reunir em **Assembleia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no **Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO"**, localizado à rua Antonio de Moura Bueno nº 1000, centro, nesta cidade, no **dia 05 de dezembro de 2018, às 10:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembleia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembleia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no **dia 19 de dezembro de 2018, às 10:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas. A assembleia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembleia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaíti, junto ao e-mail: admddalclarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admddalclarion@gmail.com documento hábil que comprove seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembleia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societários(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaíti, em 25 de outubro de 2018. Eu _____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. **MARIA LUIZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.****

IPS Empreendimentos S/A

CNPJ/MF nº 03.140.367/0001-07

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Valores expressos em R\$)				
Balancão Patrimonial		31/12/2017	31/12/2016	
Ativo/Circulante	7.141.295,48 D	6.614.243,08 D		
Disponível	2.505.168,28 D	1.484.825,14 D		
Caixa e bancos	186.034,69 D	129.698,53 D		
Aplicativos de liquidez imediata	2.319.133,59 D	1.355.126,61 D		
Realizável a curto prazo	4.636.127,20 D	5.129.417,94 D		
Adiantamentos	936.222,31 D	805.954,57 D		
Impostos a recuperar	9,21 D	9,21 D		
Processos judiciais	22.868,83 D	22.868,83 D		
Estoque mercadorias revenda	10.170,22 D	2.572,99 D		
Aluguel a receber	2.784.643,35 D	3.184.592,06 D		
Duplicatas a receber	36.524,19 D	21.207,44 D		
Valores a receber	630.974,70 D	918.168,18 D		
Deposito caução/deposito judicial	10.485,83 D	10.485,83 D		
Despesas do exercicio seguinte	5.196,23 D	5.962,72 D		
Cartões credito a receber	199.032,33 D	157.596,11 D		
Não circulante	26.579.480,13 D	27.227.477,20 D		
Realizavel a longo prazo	3.498.917,83 D	2.653.637,81 D		
Investimentos em sociedade conta participação	180.573,61 D	133.344,85 D		
Depositos judiciais	22.397,74 D	22.397,74 D		
Aluguel processo judicial	2.363.678,52 D	1.501.218,52 D		
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 D	172.828,12 D		
Títulos a receber – CDU	784.856,33 D	823.848,58 D		
Imobilizado	23.080.562,30 D	24.573.839,39 D		
Bens em operação	36.423.006,46 D	36.294.783,61 D		
Depreciação, amortização e exaustão acumulados	(13.342.444,16) C	(11.720.944,22) C		
Total do ativo	33.720.775,61 D	33.841.720,28 D		
Passivo/Circulante	3.557.240,57 C	3.987.159,66 C		
Fornecedores	149.447,57 C	217.858,23 C		
Obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais	70.316,96 C	75.197,53 C		
Obrigações tributárias	445.250,06 C	432.261,97 C		
Contas a pagar	49.340,84 C	6.379,55 C		
Adiantamento de clientes	57.095,96 C	70.870,32 C		
Cheques a compensar	1.145,83 C	– C		
Receitas de aluguel diferidas	2.784.643,35 C	3.184.592,06 C		
Não circulante	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C		
Receitas diferidas	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C		
Receitas C.D.U.	784.856,33 C	823.848,58 C		
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 C	172.828,12 C		
Receita aluguel – Processo judicial	2.363.678,52 C	1.501.218,52 C		
Patrimonio liquido	26.867.588,56 C	27.356.665,40 C		
Capital social: Subscrito e realizado	20.000.000,00 C	20.000.000,00 C		
Reservas de capital	6.867.588,56 C	7.356.665,40 C		
Legal	926.802,15 C	926.802,15 C		
Reserva de lucros	5.940.786,41 C	6.429.863,25 C		
Total do passivo	33.720.775,61 C	33.841.720,28 C		

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido				
Capital Realizado		Reserva Legal	Lucros Acumulados	Total
20.000.000,00	926.802,15	–	6.429.863,25	27.356.665,40
–	–	–	7.400.923,16	7.400.923,16
–	–	–	(7.890.000,00)	(7.890.000,00)
20.000.000,00	926.802,15	–	5.940.786,41	26.867.588,56

Demonstrativo Resultado		Demonstração do Fluxo de Caixa – Método Indireto	
Ano 2017	Ano 2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita operacional			
Receita operacional bruta			
Receita com C.D.U.	104.789,29 C	159.782,96 C	
Receita de aluguel	12.150.174,48 C	11.758.208,13 C	
Receita serviços hotelaria	3.709.518,27 C	5.024.218,37 C	
Receita venda mercadorias	622.448,40 C	639.329,90 C	
Total receita operacional bruta	16.586.930,44 C	17.581.539,36 C	
Deduções da receita bruta			
Impostos incidentes sobre vendas	694.948,14 D	758.368,21 D	
Devolução de aluguel	5.163,72 D	– D	
Total de deduções da receita bruta	700.111,86 D	758.368,21 D	
Receita operacional líquida	15.886.818,58 C	16.823.171,15 C	
Custo das vendas			
Custo das mercadorias vendidas	274.774,31 C	300.875,28 D	
Resultado operacional bruto	15.612.044,27 C	16.522.295,87 C	
Despesas operacionais			
Despesas administrativas	8.455.631,53 D	7.952.682,90 D	
Despesas financeiras	15.723,19 D	15.134,44 D	
Impostos, taxas e contribuições	61.302,35 D	58.057,64 D	
Despesas não dedutíveis	937,26 D	2.988,73 D	
Total despesas operacionais	8.533.594,33 C	8.028.863,71 D	
Outras receitas e despesas operacionais			
Receitas financeiras	196.707,85 C	293.207,30 C	
Equivalência patrimonial positiva	1.914.364,79 C	1.947.920,24 C	
Total outras receitas e despesas operacionais	2.111.072,64 C	2.241.127,54 C	
Lucro operacional	9.189.522,58 C	10.734.559,70 C	
Receitas e despesas não operacionais			
Bonificações	3.415,94 C	2.556,19 C	
Receitas eventuais	11.472,66 C	11.534,93 C	
Resultado não operacional	14.888,60 C	14.091,12 C	
Resultado antes do IRPJ e CSSL	9.204.411,18 C	10.748.650,82 C	
Provisão para imposto de renda	1.318.093,53 D	1.434.680,17 D	
Provisão para contribuição social	485.394,49 D	528.411,41 D	
Lucro liquido do exercicio	7.400.923,16 C	8.785.559,24 C	
Lucro por ação em R\$	3.70046158 C	4.39277962 C	

Notas Explicativas	
1. Sumário das Práticas Contábeis:	a) Ativo Imobilizado está registrado ao custo de aquisição. b) As depreciações foram calculadas com base nas
Diretoria:	Clara Vivian Orni Juliana Rodrigues de Arruda Baccarelli D'Elia Reinaldo Christofolletti – TC CRC ISP 141.323/O-7

www.dci.com.br

Journal DCI

@journaldei g+ DCI



Vamos ao que interessa.

ANEXO III

ATA DA RCA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.923.389/22-2**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.***Companhia Aberta*

CNPJ/ME 43.470.988/0001-65

NIRE 35.300.329.520

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 20 DE JULHO DE 2022.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 20 de julho de 2022, às 9 horas, na sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("**Companhia**"), localizada na Rua Hungria, nº 1400, 2º Andar, Conjunto 22, Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01455-000, com a participação dos membros do Conselho de Administração por meio de ferramenta eletrônica de videoconferência.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação da reunião tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do Parágrafo Único, do Artigo 16 do Estatuto Social da Companhia.
3. **MESA:** Presidente: Rodrigo Geraldi Arruy
Secretária: Ana Claudia de Almeida Yamada
4. **ORDEM DO DIA:** Em cumprimento ao disposto no artigo 20 do Estatuto Social da Companhia e no artigo 59, parágrafo primeiro, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), os membros do Conselho de Administração da Companhia, se reuniram para examinar, discutir e deliberar sobre:
 - 4.1. A realização, pela Companhia, bem como dos termos e condições da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do *Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("**Escritura de Emissão**")*:
 - a) **Número da Emissão:** as Debêntures representam a 15ª (décima quinta) emissão de debêntures da Companhia;
 - b) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única;
 - c) **Data de Emissão:** para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será a data indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**");
 - d) **Data de Vencimento:** a data de vencimento das Debêntures será a data indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de amortização, resgate ou vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão;

DS
RGLDS
ACDAY

- e) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00(mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**");
- f) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida), observado o montante mínimo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização;
- g) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 360.000 (trezentos e sessenta mil) Debêntures, observado a emissão mínima de 300.000 (trezentos mil) Debêntures;
- h) **Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores;
- i) **Subscrição:** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da (i) assinatura do Boletim de Subscrição, conforme modelo constante na Escritura de Emissão, na data de assinatura da Escritura de Emissão; e (ii) inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas;
- j) **Integralização:** observados os termos da Escritura de Emissão, as Debêntures serão integralizadas à vista, a qualquer tempo, durante o prazo máximo de colocação, conforme ocorra a integralização dos CRI (conforme abaixo definido) (sendo cada data, uma "**Data de Integralização**"), pelo preço de integralização, o qual corresponderá ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, e, nas demais Datas de Integralização, corresponderá ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, devendo a Companhia assinar o respectivo recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista (conforme abaixo definido), conforme modelo constante da Escritura de Emissão. Será admitida a subscrição e integralização dos Debêntures em datas distintas, podendo as Debêntures ser colocadas com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI nas respectivas datas de integralização dos CRI, e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no IPCA ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta dos CRI (conforme definido abaixo) será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400 (conforme abaixo definido) e, consequentemente, para todas as Debêntures;
- k) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados integralmente, pela Companhia ou por suas controladas diretas ou indiretas ("**SPes Investidas**"): (i) ao reembolso do pagamento de gastos, custos e despesas de aquisição e/ou construção, descritos na Escritura de Emissão, de determinados

empreendimentos imobiliários, conforme descrito na Escritura ("**Empreendimentos Imobiliários**" e "**Reembolso**", respectivamente), e (ii) à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos na Escritura de Emissão), conforme cronograma indicativo constante na Escritura de Emissão ("**Despesas Futuras**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações de realizar a integral destinação dos recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro;

- l) **Forma das Debêntures e Comprovação de Titularidade:** as Debêntures serão emitidas na forma nominativa, sem emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações;
- m) **Conversibilidade:** As Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia;
- n) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures;
- o) **Pagamento das Debêntures:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de pagamentos, nas Datas de Pagamento (conforme definidos na Escritura de Emissão), e indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão;
- p) **Atualização do Valor Nominal Unitário:** O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- q) **Remuneração:** A partir da primeira Data de integralização dos certificados de recebíveis imobiliários, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definidos na Escritura de Emissão), calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão ("**Remuneração**");
- r) **Repactuação:** as Debêntures não serão objeto de repactuação;

s) **Vencimento Antecipado:** as Debêntures terão seu vencimento antecipado declaradonas hipóteses e nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão; e

t) Não haverá constituição de nenhuma garantia;

u) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e das Debêntures seguirão de acordo com o quanto previsto na Escritura de Emissão. Os termos utilizados com as letras iniciais grafadas em maiúsculo e não expressamente definidos nesta ata terão os significados a estes atribuídos no âmbito da Escritura de Emissão.

4.2. A anuência da Companhia para a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, (**"True"** ou **"Securitizadora"** ou **"Debenturista"**) vincular a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures objeto da Emissão (**"Créditos Imobiliários"**) como lastro da 40ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora (**"CRI"** e **"Operação de Securitização"**, respectivamente), nos termos do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários True Securitizadora S.A. da 40ª Emissão, em Série Única* (**"Termo de Securitização"**), a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (**"Oliveira Trust"** ou **"Agente Fiduciário"**), na qualidade de agente fiduciário, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (**"Resolução CVM 60"**), da Lei nº 11.076, de 3º de dezembro de 2004, conforme alterada (**"Lei nº 11.076"**), do Código ANBIMA de Ofertas Públicas (**"Código ANBIMA"**), elaborado pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada (**"MP nº 1.103/22"**) e das demais leis e regulamentos aplicáveis (**"Oferta dos CRI"**). A Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário (**"CCI"**) para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários por ela detido como titular das Debêntures.

4.3. A celebração entre a Companhia, a Securitizadora e determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários devidamente habilitada para ser responsável pela coordenação e intermediadora da Oferta dos CRI (**"Coordenador Líder"**), do *"Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, com Compromisso de Subscrição e Integralização, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão da True Securitizadora S.A."* (**"Contrato de Distribuição"**).

4.4. Autorização para os administradores da Companhia e quaisquer dos seus legítimos representantes e/ou procuradores, conforme o caso, a praticarem todos e quaisquer atos e instrumentos necessários para a implementação das transações contempladas nos itens 4.1. a 4.3 acima (**"Transações"**), incluindo a assinatura da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e quaisquer outros instrumentos relacionados à emissão das Debêntures (considerando todos os negócios coligados a esta) e à emissão dos CRI, que ainda não tenham sido praticados ou celebrados, conforme o caso, incluindo, sem limitação, procurações, registros, averbações, anotações perante órgãos públicos, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados, a contratação dos prestadores de serviços necessários à

implementação e à efetivação das Transações contempladas acima.

4.5. Ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Companhia, por si ou por meio de procuradores, em consonância com as deliberações referentes às matérias constantes nos itens 4.1 a 4.4 acima.

5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a reunião, os membros do Conselho de Administração autorizaram a lavratura e publicação, se for o caso, desta ata em forma de sumário, bem como sua publicação e arquivamento com a omissão das assinaturas da totalidade dos presentes. E, após o exame e discussão das matérias da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições e ressalvas, deliberaram pela aprovação da totalidade das matérias constantes da Ordem do Dia.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e aprovada por unanimidade, foi por todos assinada. **Mesa:** Presidente: Rodrigo Geraldi Arruy; e Secretária: Ana Claudia de Almeida Yamada. **Conselheiros Presentes:** Rodrigo Geraldi Arruy; Leandro Melnick; Cláudio Zaffari, André Ferreira Martins Assumpção e Cláudia Elisa de Pinho Soares.

A presente é cópia fiel da ata transcrita no livro competente.

São Paulo, 20 de julho de 2022.

MESA:

DocuSigned by:
Rodrigo Geraldi Arruy
D8C75863E3D84A2
RODRIGO GERALDI ARRUY
Presidente

DocuSigned by:
Ana Claudia de Almeida Yamada
52E51E29812B40E
ANA CLAUDIA DE ALMEIDA YAMADA
Secretária



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FC2B7AB8C85D4BE0995AC81ACB756B04
 Assunto: DocuSign: Ata RCA 2022 07 20 - 15a Emissão Debêntures (CRI) (v.junta).docx
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 5
 Assinar páginas: 5
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopelid (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Ana Claudia de Almeida Yamada
 Rua Hungria 1400
 SP, 01455-000
 ayamada@even.com.br
 Endereço IP: 179.209.76.9

Rastreamento de registros

Status: Original
 7/20/2022 | 11:27 AM

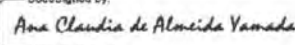
Portador: Ana Claudia de Almeida Yamada
 ayamada@even.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Ana Claudia de Almeida Yamada
 ayamada@even.com.br
 Gerente Jurídico
 Even Construtora e Incorporadora S/A
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

 52E51E20812B40E

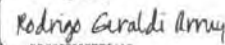
Registro de hora e data

Enviado: 7/20/2022 | 11:39 AM
 Visualizado: 7/20/2022 | 11:39 AM
 Assinado: 7/20/2022 | 11:39 AM

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 179.209.76.9

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não disponível através da DocuSign

Rodrigo Geraldi Arruy
 rarruy@nmcapital.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

 DBC75803EB08A4E

Enviado: 7/20/2022 | 11:39 AM
 Visualizado: 7/20/2022 | 04:45 PM
 Assinado: 7/20/2022 | 04:47 PM

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 104.28.42.22
 Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Aceito: 7/20/2022 | 04:45 PM
 ID: b91a79b1-a089-406e-961f-ba7da57acffa

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	7/20/2022 11:39 AM
Entrega certificada	Segurança verificada	7/20/2022 04:45 PM
Assinatura concluída	Segurança verificada	7/20/2022 04:47 PM



Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	7/20/2022 04:47 PM
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Even Construtora e Incorporadora S/A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Even Construtora e Incorporadora S/A.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: vdantas@even.com.br

To advise Even Construtora e Incorporadora S/A. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at vdantas@even.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Even Construtora e Incorporadora S/A.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to vdantas@even.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Even Construtora e Incorporadora S/A.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to vdantas@even.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Even Construtora e Incorporadora S/A. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Even Construtora e Incorporadora S/A. during the course of your relationship with Even Construtora e Incorporadora S/A..

ANEXO IV

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 15ª
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE
QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EVEN
CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

Pelo presente *"Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A."* ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), de um lado:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 43.470.988/0001-65 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.329.520, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) ("Emissora"); e

e, de outro lado,

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora");

Sendo a Emissora e a Debenturista denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CONSIDERANDO QUE:

- (a) A Emissora tem como objeto social: **(i)** a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; **(ii)** a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; **(iii)** a compra e venda de imóveis; **(iv)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de

terceiros; e **(v)** a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades;

- (b) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, da sua 15ª (décima quinta) emissão, nos termos desta Escritura, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures");
- (c) os recursos a serem captados por meio das Debêntures terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emissora na forma prevista nesta Escritura, observado o disposto na Cláusula 3.5 abaixo;
- (d) após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme definido abaixo), acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura (sendo os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures, "Direitos Creditórios Imobiliários");
- (e) a emissão das Debêntures ("Emissão") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários ("CCI"), nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");
- (f) a Debenturista vinculará a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo certo que os Direitos Creditórios Imobiliários servirão de lastro da 40ª emissão, em série única, da Debenturista ("CRI"), nos termos do *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A."* ("Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de

emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI");

- (g) os CRI serão distribuídos por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, com compromisso de subscrição e integralização, pelo Coordenador Líder, com relação ao montante base da Oferta dos CRI, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, na primeira data de integralização dos CRI, sem considerar os CRI decorrentes de lote adicional, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400", "Oferta dos CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);
- (h) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures, nos termos abaixo definidos;
- (i) os CRI serão destinados a investidores em geral ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os "Titulares de CRI"); e
- (j) para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significa, em conjunto: **(i)** esta Escritura; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, com Compromisso de Subscrição e Integralização, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Debenturista, a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); **(v)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido); **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; **(viii)** o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; **(ix)** o anúncio de início da Oferta dos CRI; **(x)** o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; e **(xi)** os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, conforme definidos no Termo de Securitização.

1 AUTORIZAÇÃO

- 1.1 A emissão das Debêntures e a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte foram aprovadas na Reunião do

Conselho de Administração da Emissora, realizada em 20 de julho de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 27 de julho de 2022, sob o nº 379.679/22-0, publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 03 de agosto de 2022 e no jornal "Estadão" em 03 de agosto de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra nas páginas dos referidos jornais de publicação na internet, que providenciaram a certificação digital da autenticidade do documento mantido na respectiva página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("RCA da Emissora"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA").

2.2 Arquivamento e Publicação da Ata da RCA da Emissora: A ata da RCA da Emissora foi devidamente arquivada na JUCESP e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" ("Jornal de Publicação") e no jornal "Estadão", nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e com divulgação simultânea da sua íntegra nas páginas dos referidos jornais de publicação na internet, que providenciou a certificação digital da autenticidade do documento mantido nas respectivas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme indicado na Cláusula 1.1. acima.

2.2.1 A Emissora compromete-se a protocolar a ata da RCA da Emissora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Jornal de Publicação, em até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro ou publicação, conforme o caso.

2.2.2 O arquivamento da ata da RCA da Emissora na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que a ata da RCA da Emissora deverá ser registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).

2.3 Inscrição da Escritura e Seus Eventuais Aditamentos na JUCESP: Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, II, e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.1 A Emissora compromete-se a protocolar a presente Escritura e seus eventuais aditamentos na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua assinatura, bem como a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura e de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCESP, em até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

2.3.2 O arquivamento desta Escritura na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que esta Escritura deverá ser registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).

2.4 Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.1 As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.5 Agente Fiduciário: Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses da Debenturista na presente Emissão.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Número da Emissão: A presente Escritura constitui a 15ª (décima quinta) emissão de Debêntures da Emissora.

3.2 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que respeitado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido).

3.3 Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 360.000 (trezentas e sessenta mil) Debêntures.

3.3.1 Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 3.3 acima, que servirá de lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de aprovação societária da Emissora e/ou de assembleia

de Titulares de CRI ("Assembleia Especial de Investidores de CRI"), para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão indicado na Cláusula 3.2 acima, observado o montante mínimo de 300.000 (trezentos mil) Debêntures, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição ("Montante Mínimo").

3.4 Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

3.5 Destinação dos Recursos: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Emissora ou por suas controladas diretas ou indiretas ("SPes Investidas"): (i) ao reembolso do pagamento de gastos, custos e despesas de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários, conforme Anexos II e III a esta Escritura ("Empreendimentos Imobiliários" e "Reembolso", respectivamente), e (ii) à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo constante do Anexo IV desta Escritura ("Despesas Futuras" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização desta Escritura em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.5.1.1 O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo IV a esta Escritura de Emissão, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Emissora, de Assembleia Geral de Debenturistas, ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito da presente Escritura de Emissão, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

3.5.2 A Emissora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam o Reembolso de gastos, custos e despesas de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários ("Custos e Despesas Reembolso"), respeitado o prazo limite de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta. Com base

em referida documentação, o Agente Fiduciário dos CRI verificou, em data anterior à data de assinatura desta Escritura de Emissão e, consequentemente, do Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da presente Emissão das Debêntures destinados para o Reembolso, comprovando o total de R\$326.269.712,17 (trezentos e vinte e seis milhões, duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e doze reais e dezessete centavos). Adicionalmente, serão comprovados ao Agente Fiduciário dos CRI, na Data da Primeira Verificação (conforme abaixo definido), os reembolsos de gastos entre a Data de Emissão e a primeira Data de Integralização. Os Custos e Despesas Reembolso foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI e encontram-se devidamente descritos no Anexo III desta Escritura, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo III desta Escritura; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme Anexo II.

3.5.2.1 A Emissora declara que os Custos e Despesas Reembolso, já incorridos, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme previsto no Anexo III desta Escritura.

3.5.2.2 Com base na declaração da Emissora, a Debenturista assinará declaração, substancialmente na forma de modelo anexo constante do Termo de Securitização, declarando que as despesas a serem objeto de Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em direitos creditórios imobiliários na destinação.

3.5.3 A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Emissora até o dia 30 de julho e 30 de janeiro de cada semestre, sendo a primeira comprovação em 30 de janeiro de 2023 ("Data da Primeira Verificação"), por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do Anexo VI ("Relatório de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de (i) cópia dos respectivos extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; (ii) relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre que demonstrem a correta destinação dos recursos relativos a construção dos Empreendimentos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios Despesas Futuras"). Adicionalmente, a Emissora, desde já,

autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio desta Escritura, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.5.3.1 O cronograma indicativo, constante do Anexo IV, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Securitização.

3.5.3.2 O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Emissora, constante do Anexo IV, foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela do Anexo V; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

3.5.3.3 A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão da Assembleia Especial de Investidores de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo e no Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou em segunda convocação.

3.5.3.4 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.5.3.2 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em Lei; e (iii) caso aprovada em Assembleia Especial de Investidores de CRI na forma da Cláusula 3.5.3.2 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter

ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimentos Imobiliários.

3.5.4 Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos da cláusulas acima, desde que necessários e relacionados aos Custos e Despesas Reembolso e/ou às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.5.4.1 Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, 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 e/ou no exterior, entre outros.

3.5.5 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Emissora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.5; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos da Cláusula 3.5 e seguintes acima.

3.5.6 A Emissora 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 3.5.

3.5.7 A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.5 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, Autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das Informações que devem ser prestadas no relatório

anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.5.8 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários evidenciando os recursos já despendidos constam do Anexo III a esta Escritura de Emissão, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a presente Emissão. Adicionalmente, a Emissora declara que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Emissora.

3.5.9 Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos pelas SPE Investidas serão transferidos pela Emissora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

3.6 Vinculação à Emissão de CRI: A Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures e, conseqüentemente, dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitirá 1 (uma) CCI para representar integralmente as Debêntures, que serão utilizadas como lastro para os CRI. Deste modo, as Debêntures ficarão vinculadas aos CRI e seu respectivo Patrimônio Separado.

3.6.1 Em vista da vinculação mencionada na Cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

3.6.2 Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora poderá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores de CRI. O exercício, pela Securitizadora, do direito de voto em relação à titularidade das Debêntures deverá ser exercido de acordo com as orientações dos Titulares de CRI, deliberadas em uma Assembleia Especial de Investidores de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.7 Transferência de Debêntures: Após a subscrição das Debêntures e a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI aos CRI a que se refere a Cláusula 3.6 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, da CCI ou dos Direitos

Creditórios Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI (conforme adiante definido), tal transferência poderá ocorrer de forma integral, apenas na hipótese de liquidação do referido Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, e observado o previsto nesta Escritura.

3.7.1 As transferências de titularidade das Debêntures à Debenturista, serão realizadas e comprovadas pela averbação no livro de registro de Debêntures da Emissora.

3.7.2 Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 3.7 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

4 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 19 de agosto de 2022 ("Data de Emissão").

4.2 Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, em série única, sem garantias, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.3 Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.4 Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.218 (dois mil, duzentos e dezoito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de setembro de 2028 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

4.5 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.6 Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.7 Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de

um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

4.7.1.1 A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1):$$

Onde:

“J” é o valor da Remuneração das Debêntures devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é o Valor Nominal Unitário das Debêntures, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorJuros” é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

“FatorDI” é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização das Debêntures, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

“n” é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

“TDI” é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

"TDIk" é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

"Fator Spread" é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread/100 + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

"Spread" 0,9000;

"DP" é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o caso, última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures e a data de cálculo, sendo "DP" um número.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas nesta Escritura.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDIk} \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, arredonda-se para baixo o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DIk a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, *pro rata temporis*.

4.7.1.2 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.7.1.3 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva Debêntures"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada.

4.7.1.4 A Assembleia Especial de Investidores de CRI, para deliberação da Taxa Substitutiva Debêntures, será tomada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira ou segunda convocação.

4.7.1.5 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

4.7.1.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva Debêntures entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Investidores de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate e consequente

cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, e, conseqüentemente, cancelar a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da decisão da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Investidores de CRI, caso esta não seja instalada. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração das Debêntures aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

4.8 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma constante do Anexo I desta Escritura (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

4.8.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures nos termos desta Escritura aqueles que forem titulares das Debêntures no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

4.9 Amortização: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será pago nas datas previstas no cronograma consta do Anexo I (“Amortização Programada”).

4.10 Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Debêntures deverão ser feitos pela Emissora, até às 17:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado dos CRI, qual seja, a corrente nº 61646-2, agência 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (“Conta Centralizadora”).

4.10.1 Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora, realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos desta Escritura e dos Documentos da Operação, serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

4.10.2 Os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura (“Tributos”), são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e eventuais sanções incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures em

decorrência desta Escritura. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Caso, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Emissora tenha de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

- (i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis os valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures, desde que tais valores sejam calculados em consonância com a regulamentação aplicável, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura, os quais deverão ser pagos, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures; ou
- (ii) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento referido na Cláusula 4.10.2 acima, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa ("Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo").

4.10.3 O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Emissora, por escrito, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.10.4 Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: **(i)** a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(ii)** o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 4.10.2

acima ocorrida; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.

4.10.5 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas. Até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, a Emissora deverá acrescer aos pagamentos devidos os valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.10.6 Exceto pelo disposto na Cláusula 4.10.2, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam sobre os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI, exceto no caso de tributação aos titulares dos CRI exclusivamente em decorrência de descumprimento pela Emissora da Destinação dos Recursos prevista nesta Escritura e/ou as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, hipótese em que os tributos incidentes deverão ser integralmente pagos pela Emissora na forma da Cláusula 4.10.2 acima.

4.11 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.12 Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

4.13 Preço de Integralização: As Debêntures serão integralizadas **(i)** na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida), pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), devendo a Emissora, a cada data de integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Emissora.

4.14 A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização à Emissora após as retenções conforme previsto na cláusula 4.14.1 abaixo, ocorrerá mediante transferência eletrônica para a conta corrente nº 09354-1, mantida na agência nº 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, dar-se-á mediante a emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição ("Condições Precedentes"), observado o disposto no Contrato de Distribuição.

4.14.1 Fica, desde já, certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Debenturista à Emissora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, será descontado pela Debenturista o valor referente à constituição do Fundo de Despesas (abaixo definido).

4.15 Forma de Subscrição e de Integralização: A subscrição será realizada por meio de assinatura de Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido), conforme modelo constante no Anexo VII da presente Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o Prazo Máximo de Colocação, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização. Será admitida a subscrição e integralização dos Debêntures em datas distintas, podendo as Debêntures ser colocadas com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI nas respectivas datas de integralização dos CRI, e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400 e, consequentemente, para todas as Debêntures.

4.15.1 O "Prazo Máximo de Colocação" significa o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerando a possibilidade do exercício da opção de lote adicional, observada a possibilidade do exercício do compromisso de subscrição a qualquer momento durante o período de distribuição; ou **(iii)** não cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis, a critério do Coordenador Líder da Oferta, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM e, posteriormente, em cada data de integralização dos CRI.

4.15.2 As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a assinatura do boletim de subscrição, nos termos do modelo constante do Anexo VII a esta Escritura ("Boletim de

Subscrição”), observado o disposto nas Cláusulas 4.15.3 e 4.15.4 abaixo, e da inscrição da titularidade no livro próprio, a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização das mesmas, uma vez que tal integralização está prevista para ocorrer em conjunto com a integralização dos CRI.

4.15.3 A titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Debenturista mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, a ser prevista no Termo de Securitização.

4.15.4 Considerando o disposto na Cláusula 4.15.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Debenturista serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, e ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

4.15.5 As Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, a qualquer tempo, durante o período de Oferta dos CRI, na medida em que os CRI forem integralizados, observados os termos e condições do Termo de Securitização.

4.16 Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

4.17 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Jornal de Publicação, ou outro que vier a substituí-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.even.com.br), na mesma data de sua publicação.

4.18 Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no seu livro de registro de debêntures nominativas em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura dos respectivos boletins de subscrição. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista cópia autenticada da página do seu livro de registro de debêntures nominativas que contenha a inscrição do nome da Debenturista como detentora das Debêntures que tenham sido subscritas.

4.19 Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

5.1 Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, a partir da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"), e de prêmio entre a data do efetivo resgate antecipado e a Data de Vencimento, calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Resgate"):

$$P = \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Resgate, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total.

DU = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

i = prêmio ao ano definido conforme tabela abaixo:

Data do Resgate Antecipado Facultativo Total	Prêmio de Resgate ao ano incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total
Até 19 de agosto de 2025 (inclusive)	0,75
Entre 19 de agosto de 2025 (exclusive) e 19 de agosto de 2026 (inclusive)	0,65
Entre 19 de agosto de 2026 (exclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,45

5.1.1 O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio de envio, pela Emissora, de comunicação individual à Debenturista ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 12, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, informando a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e qualquer outra

informação relevante à Debenturista, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Prêmio de Resgate aplicáveis.

5.1.2 A data do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá corresponder, necessariamente, a 1 (um) Dia Útil.

5.1.3 As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emissora.

5.1.4 Não será permitida a realização de resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

5.2 Resgate Antecipado Obrigatório. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures caso (i) a Emissora seja incorporada por companhia que não seja aberta, (ii) ao término do Prazo Máximo de Colocação, o Montante Mínimo de subscrição e integralização não tenha sido atingido, por qualquer motivo, ou (iii) seja declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade, total ou parcial, desta Escritura ou de qualquer outro Documento da Operação, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal ("Resgate Antecipado Obrigatório"). Na hipótese do item (ii), a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas até tal data, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do término do Prazo Máximo de Colocação (conforme definido no Termo de Securitização).

5.2.1 O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado Obrigatório deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido ("Preço de Resgate Obrigatório").

5.2.2 O pagamento do Preço de Resgate Obrigatório será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

5.3 Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, endereçada à

Debenturista ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: **(a)** o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; **(b)** forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; **(c)** a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; e **(d)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;
- (ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou a Instituição Custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI") informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(iii)** o procedimento para tal manifestação, e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;
- (iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Debenturista terá 1 (um) Dia Útil, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (iv) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente por ela repassado aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração desde a

primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive); e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo;

- (v) a Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures da Emissão, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, o número de Debêntures resgatadas e canceladas será proporcional ao número de CRI cujos Titulares de CRI decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (vi) caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI (e, consequentemente, as Debêntures) que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições dos Titulares dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures); e
- (vii) caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposta pela Emissora (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI

5.3.1 As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 5.2 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.3.2 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

5.3.3 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

5.3.4 Amortização Extraordinária: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa") até o valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Limite da Amortização Extraordinária Facultativa"), devendo a Debenturista realizar a

respectiva amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI").

5.3.5 Observado o previsto na Cláusula 5.3.4 acima, em especial, o Valor Limite da Amortização Extraordinária Facultativa, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura ("Comunicação de Amortização Facultativa"), com no mínimo 10 (dez) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.4 O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"); e (iii) e de prêmio entre a data da efetiva amortização extraordinária e a Data de Vencimento, calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$P = \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor da Amortização Extraordinária Facultativa.

DU = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

i = prêmio ao ano definido conforme tabela abaixo:

Data da Amortização Extraordinária Facultativa	Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa ao ano incidente sobre o Valor da

	Amortização Extraordinária Facultativa
Até 19 de agosto de 2025 (inclusive)	0,75
Entre 19 de agosto de 2025 (exclusive) e 19 de agosto de 2026 (inclusive)	0,65
Entre 19 de agosto de 2026 (exclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,45

5.4.1 Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 05 (cinco) dias corridos do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Emissora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.6 desta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dessa Escritura poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, devendo a Debenturista exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos nos itens 6.1.1. e 6.1.2. abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado").

6.1.1 Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, ocasião em que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir da Emissora, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) **(a)** decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas, neste caso, apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Emissora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta, e exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM e suas subsidiárias ("Afiladas"); **(b)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou qualquer de suas Afiladas; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou qualquer de suas Afiladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou qualquer de suas Afiladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;
- (iii) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer de suas Afiladas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em qualquer valor (*cross default* ou *cross acceleration*), de qualquer valor de dívida bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer operação de financiamento da qual a Emissora seja devedora ou coobrigada, em valor individual ou agregado superior a **(i)** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito da 12ª Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, da Emissora, vinculada à 168ª Emissão da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI 168") e da 11ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Emissora, vinculada à 106ª Emissão da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. ("CRI 106"); ou **(ii)(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emitente, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)";

- (v) inadimplemento de obrigação pecuniária, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Afiliadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor individual ou agregado superior a **(i)** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou **(ii) (a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emitente, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)";
- (vi) protestos de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, em valor individual ou agregado superior a **(i)** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou **(ii)(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emitente, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)", por cujo pagamento a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos desta Escritura;
- (vii) descumprimento, pela Emissora e/ou por quaisquer de suas Afiliadas, de qualquer decisão ou sentença, judicial, arbitral ou administrativa, de natureza condenatória, de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, contra a Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, que implique o pagamento de valor individual ou agregado superior a **(i)** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou **(ii)(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras

moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emitente, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)", no prazo estipulado na referida decisão;

- (viii) (a) liquidação, dissolução, ou extinção da Emissora e/ou de qualquer das SPE Investidas até a comprovação da destinação; ou (b) cisão, fusão ou incorporação, envolvendo a Companhia e/ou qualquer das suas Afiliadas, exceto nos seguintes casos: (i) pela incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer de suas Afiliadas; ou (ii) (b) cisão, em relação às sociedades de propósito específico e/ou aquelas sociedades que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Companhia e/ou as suas Afiliadas venham a participar; ou (iii) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (ix) alteração no controle da Emissora, que resulte na transferência, direta ou indireta, do controle da Emissora, sendo certo que, para fins deste item, se houver a obtenção do controle da Emissora por meio de aumento de participação pelos acionistas ou pelos fundos geridos ou administrados pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55) não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado;
- (x) transformação da forma societária da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, em tipo societário em que não seja admitida a emissão das Debêntures;
- (xi) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 7º da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60");
- (xii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em Assembleia Especial de Investidores de CRI;
- (xiii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas não pecuniárias, exclusivamente no âmbito da Cláusula 3.5 e seguintes, ou qualquer de suas obrigações pecuniárias prevista nesta Escritura, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

- (xiv) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que impossibilitem as atividades atualmente desenvolvidas;
- (xv) **(a)** não comprovação pela Emissora de que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures foram utilizados na forma descrita na Cláusula 3.5 acima, ou **(b)** utilização, pela Emissora, dos referidos recursos líquidos em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (xvi) caso esta Escritura ou, por culpa exclusiva da Emissora, o Termo de Securitização ou os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- (xvii) na hipótese de a Emissora e/ou qualquer de suas controladoras e/ou controladas questionar judicialmente esta Escritura ou quaisquer cláusulas e documentos relativos aos CRI; e
- (xviii) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura desta Escritura, pela Emissora nesta Escritura.

6.1.2 Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Clausula 6.2 abaixo ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (i) descumprimento pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da comunicação do referido descumprimento **(a)** pela Emissora à Debenturista; **(b)** pela Debenturista à Emissora; **(c)** pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; ou **(d)** por qualquer terceiros à Emissora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures por culpa exclusiva da Emissora, que não seja decorrente da sua vinculação à emissão dos CRI, nos termos previstos nesta Escritura, que não seja sanado, de forma definitiva, ou suspenso por medida judicial, no prazo de 15 (quinze) dias contados: **(a)** de sua constituição, inclusive no Livro de Registro das Debêntures, ou **(b)** do envio de notificação informando sobre a constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures;

- (iii) provarem-se incorretas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura desta Escritura, pela Emissora nesta Escritura, no caso de não serem corrigidas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação da referida incorreção;;
- (iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta por ato ou determinação de Autoridade competente, pela Emissora, por qualquer controlada que afete ativos cujo valor da indenização represente um prejuízo em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) sobre o patrimônio líquido da Emissora que constar das últimas demonstrações financeiras anuais auditadas da Emissora, ou valor equivalente em outras moedas;
- (v) venda, transferência ou desapropriação de ativos da Emissora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, fora do curso normal dos seus negócios, e desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Emissora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vi) caso a Emissora deixe de ter auditadas suas demonstrações financeiras por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (CNPJ 61.562.112/0001-20), Ernst & Young Auditores Independentes S/S (CNPJ 61.366.936/0001-25), Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (CNPJ 49.928.567/0001-11) ou KPMG Auditores Independentes (CNPJ 57.755.217/0001-29), ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária;
- (vii) caso as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora;
- (viii) não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização;
- (ix) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Agente Fiduciária até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"):
 - (a)** razão entre **(1)** a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e **(2)** o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos); e

Para fins deste item "a", considera-se como:

"Dívida Líquida": total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Emissora;

"Contas a Pagar": valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos; e

"Patrimônio Líquido": o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores.

(b) razão entre **(1)** Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e **(2)** Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta da aquisição de imóveis e terrenos somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Para fins deste item "b", considera-se como:

"Dívida Líquida": total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Emissora;

"Contas a Pagar": valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos;

"Total dos Recebíveis": soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;

"Estoques": valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e

"Custos e Despesas a Apropriar": conforme indicado nas demonstrações financeiras.

6.2 Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por

cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.3 A Emissora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima, solicitar à Debenturista que convoque Assembleia Especial de Investidores de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Investidores de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("Pedido de Waiver" e "Assembleia de Pedido de Waiver", respectivamente).

6.4 As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

6.5 Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores de CRI em segunda convocação por falta de quórum, nos termos do Termo de Securitização, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima, nos termos da Cláusula 6.6 abaixo.

6.6 Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de notificação por escrito a ser enviada pela Debenturista por meio de e-mail, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.12 acima.

6.7 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma hipótese de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:
 - (a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; **(2)** cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; **(3)** cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo; e **(4)** declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura, a não ocorrência de qualquer hipótese de Vencimento Antecipado das cláusulas 6.1.1 e 6.2.1 e a observância, bem como cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação; e
 - (b) em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida pela Emissora e que decreta algum Evento de Vencimento Antecipado.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula 9 abaixo, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; **(b)** ao registro e à publicação dos atos necessários à Emissão, tais como, esta Escritura, seus eventuais aditamentos e da RCA da Emissora; **(c)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, banco liquidante, escriturador, auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e Agência de Classificação de Risco (conforme adiante definido), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e **(d)** todas as despesas mencionadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação;

- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) cumprir todas as determinações da CVM, da B3 e da ANBIMA, conforme o caso, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (vii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (viii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos Documentos da Operação;
- (ix) cumprir a legislação trabalhista vigente referente à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e ao não incentivo à prostituição;
- (x) cumprir a legislação criminal aplicável;
- (xi) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;
- (xii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.5 desta Escritura;
- (xiii) cumprir todas as obrigações previstas na presente Escritura e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (xiv) manter verdadeiras, corretas, completas e suficientes, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações, garantias, informações e fatos referentes à Emissora e/ou a qualquer controlada da Emissora contidos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação;
- (xv) fazer com que as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (xvi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;
- (xvii) cumprir as leis e regulamentos ambientais aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xviii) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xix) manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xx) observar a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que **(i)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(ii)** não incentive a prostituição; **(iii)** os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(iv)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(v)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(vi)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; **(vii)** tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xxi) cumprir as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

- (xxii) cumprir, bem como fazer com que seus Representantes (conforme adiante definido), cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act de 2010*, se e conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção") e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: **(a)** comunicará imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e **(b)** realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente pelos meios previstos nesta Escritura;
- (xxiii) **(a)** não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; **(b)** não prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(c)** não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente Escritura, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;
- (xxiv) cuidar para que as informações constantes do seu formulário de referência, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 80"), e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, "Formulários de Referência"), sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xxv) cuidar para que os Formulários de Referência **(a)** contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80.
- (xxvi) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços da Oferta dos CRI, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI contratado no âmbito da Oferta dos CRI;

- (xxvii) manter contratada durante todo o prazo de vigência da Debêntures, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, entre as Agências de Classificação de Risco Autorizadas, devendo, ainda, divulgar em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet, ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI;
- (xxviii) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo previsto na Cláusula 2.3.1, uma via eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos devidamente arquivados na JUCESP ou junta comercial competente;
- (xxix) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, o relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco; e
- (xxx) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a presente Emissão não serão empregados em: **(a)** qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção, e/ou **(b)** quaisquer atos que violem a legislação socioambiental.

8 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1 A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil Brasileiro");

- (v) as declarações, informações e fatos contidos nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são verdadeiras, corretas, completas e suficientes;
- (vi) as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (vii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (viii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;
- (ix) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (x) cada uma de suas controladas foi devidamente constituída, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (xi) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (xli) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer Autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto pela aprovação na RCA;
- (xlii) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datados de 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021, bem como as informações financeiras de 31 de março de 2022, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas

aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;

- (xiv) está em cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xv) está em cumprimento das leis e regulamentos relacionados à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e ao não incentivo à prostituição;
- (xvi) cumpre rigorosamente o disposto na legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas, na medida em que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, e procede a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;
- (xvii) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas Autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (xviii) os representantes legais que assinam esta Escritura 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;

- (xix) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xx) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;
- (xxi) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;
- (xxii) excetuados os recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários não foi financiado por outra captação por meio da emissão de CRI lastreado em debêntures de emissão da Emissora;
- (xxiii) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que **(i)** não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(ii)** não incentiva a prostituição; **(iii)** os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(iv)** cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(v)** cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(vi)** detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e **(vii)** tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xxiv) **(a)** não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: **(a.1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou **(a.2)** crime contra o meio ambiente; e **(ii)** suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

(xxv) cumpre e faz com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal, estagiários ("Representantes"), cumpram com quaisquer Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilícitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xxvi) **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antisociais, anticoncorrenciais e crime organizado; **(b)** 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; **(c)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens

financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

- (xxvii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes não se encontram: **(a)** no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(b)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(c)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e **(d)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xxviii) as informações constantes do Formulários de Referência são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e
- (xxix) os Formulários de Referência **(a)** contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência.

9 DESPESAS

9.1 Despesas: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pela Debenturista, exclusivamente e por conta e ordem da Emissora, sendo que as despesas iniciais serão arcadas mediante a retenção do Preço de Integralização, e as demais despesas serão arcadas com os recursos do Fundo de Despesas, nos valores detalhados abaixo:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
- (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 22.509,85 (vinte e dois mil, quinhentos e nove reais e oitenta e cinco centavos), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 3.376,48 (três mil e trezentos e setenta e seis reais e quarenta e oito centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira

Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

- (c) 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;
 - (d) o valor devido no âmbito nas alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("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.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: **(a)** pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$5.975,86 (cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$8.854,45 (oito mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos) por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia e ano da parcela (a) acima e as demais nos anos subsequentes. O valor devido no âmbito das alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: (i) parcelas anuais no valor de R\$16.505,41 (dezesseis mil, quinhentos e cinco reais e quarenta e um centavos), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, (ii) parcela única de R\$3.414,91 (três mil, quatrocentos e quatorze reais e noventa e um centavos) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; (iii) pela verificação semestral da destinação dos recursos futura o valor de R\$1.365,96 (mil e trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos) semestralmente, até a verificação integral da destinação dos recursos; (iv) pela verificação trimestral de covenants, o valor de R\$ 1.138,30 (mil e cento e trinta e oito reais e trinta centavos), trimestralmente, até a verificação integral da destinação dos recursos; e (v) pela verificação da destinação de recursos de Reembolso, será devida

parcela única no valor de R\$9.106,43 (nove mil, cento e seis reais e quarenta e três centavos), a ser paga até p 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro. A primeira parcela do item "(a)" acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação e verificação do Reembolso. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. As parcelas citadas já consideram os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Companhia, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

- (iv) remuneração do banco liquidante e escriturador do CRI, nos seguintes termos:
- (a) pelas atividades do banco liquidante e escriturador dos CRI, no valor mensal de R\$400,00 (quatrocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) 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; e
 - (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (v) remuneração do auditor independente e do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$2.025,89 (dois mil, vinte e cinco reais e oitenta e nove centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor anual de R\$2.836,24 (dois mil, oitocentos e trinta e seis reais e vinte e quatro centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (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;
 - (d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima já considera acréscimos 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 do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (e) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou

ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) Despesas com Reestruturação (conforme abaixo definida), se aplicável:

- (a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) 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, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$300,00 (trezentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$15.000,00 (quinze mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;
- (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) 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; e
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (d) (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.
Entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(1)** 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; **(2)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; **(3)** garantias e **(4)** ao resgate antecipado dos CRI.

(vii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ix) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (x) custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores de CRI;
- (xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;
- (xii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xiii) as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;
- (xiv) todos os custos relativos à Oferta dos CRI (inclusive a remuneração da do Coordenador Líder), incluindo, sem limitação: **(a)** se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, **(b)** registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, **(c)** elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e **(d)** processo de *due diligence*;
- (xv) as despesas com terceiros especialistas, advogados, na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, pagas pelos Titulares dos CRI;

- (xvi) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xvii) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI; e
- (xviii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

9.1.1 A Emissora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

9.1.2 Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito na respectiva Conta Centralizadora, sendo que **(i)** a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures; e **(ii)** a todo e qualquer momento, que o Fundo de Despesas estiver inferior à R\$60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") a Emissora deverá aportar na Conta Centralizadora o montante suficiente para voltar ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

9.1.3 O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista.

9.1.4 Caso as Despesas citadas na Cláusula 9.1. acima, por ventura sejam pagas pela Debenturista, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.1.5 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, visto a falta de recursos no Fundo de Despesas, não sendo possível para a Securitizadora realizar o pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, *calculados pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de

2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA/BGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Emissora.

9.1.6 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

9.1.7 Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso da Debenturista contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

9.1.7.1 Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, "Patrimônio Separado dos CRI" é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma da Lei nº 14.430, compostos por **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** a respectiva Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas respectivo; **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, por meio dos recursos relacionados aos Fundos de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e **(d)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias ("Despesas Extraordinárias").

9.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ou, em conjunto, superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser,

previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

9.3 Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emissora e previamente aprovadas pela Emissora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 9.2. acima, nos termos desta Escritura dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Emissora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado dos CRI, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5(cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

9.4 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.5 Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivo CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Debenturista à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Debenturista.

9.6 A Emissora, por si e por suas controladas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo comprovado, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do comprovado

descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emissora serem comprovadamente falsas, incorretas ou inexatas nas datas em que forem prestadas as declarações; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais relacionadas à Operação e aos Documentos da Operação promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, os Empreendimentos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas comprovadas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista. O dever de indenizar da Emissora não é aplicável no caso de tais perdas e danos forem diretamente resultantes de dolo ou culpa grave por parte da Securitizadora e devidamente comprovadas.

9.7 Sem prejuízo do previsto na Cláusula 7.1 acima, e nesta Escritura, a Emissora assume, ainda, a obrigação de indenizar, isentar e/ou prontamente defender a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de quaisquer prejuízos causados à Securitizadora, comprovadamente por culpa ou dolo da Emissora.

9.7.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Debenturista tendo por origem qualquer ação, omissão ou fato decorrente de ou relacionado a esta Escritura e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, atribuível direta e comprovadamente a ato doloso realizado pela Emissora, esta deverá (i) contratar escritório de advocacia especializado para condução da defesa da Securitizadora, a ser escolhido de mútuo acordo entre as Partes; e (ii) reembolsar o montante total pago pela Securitizadora ou pagar eventual montante devido e ainda não pago, resultante de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade correlata.

9.8 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora tendo por origem ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente de responsabilidade da Emissora, esta deverá reembolsar ou pagar o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar

advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

9.9 A obrigação de indenização prevista nesta cláusula abrange, inclusive o reembolso de comprovadas custas processuais e honorários advocatícios arbitrados judicialmente que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas.

9.10 A Emissora deverá reembolsar ou pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula Nona no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula.

10 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas ("Assembleia Geral de Debenturistas").

10.2 As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação.

10.3 A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 4.17, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.

10.4 As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

10.5 A presidência das Assembleias Gerais de Debenturistas caberá a representante da Debenturista ou pessoa por ela indicada.

10.5.1 Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão, todas as deliberações em assembleia geral serão tomadas, **(a)** em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures presentes, ou **(b)** em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral de Debenturistas, pelo menos, 30% (trinta por cento) das Debêntures em circulação.

10.5.2 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.5.1 acima:

- (a) os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e
- (b) as alterações ou exclusões relacionadas **(a)** à Amortização Programada e à Remuneração; **(b)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(c)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nesta Escritura; **(d)** à quaisquer alterações ou exclusões nesta Escritura que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou **(e)** aos quóruns de deliberação; deverão ser aprovadas conforme deliberação prévia da Assembleia Especial de Investidores de CRI, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação.

10.6 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

10.7 Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre alterações nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI; **(ii)** alterações a esta Escritura já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão; **(iii)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; **(iv)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i" a "v" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas e/ou à Emissora ou qualquer alteração na remuneração e no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

10.8 Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

10.9 Após a emissão dos CRI, somente após a orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, a Debenturista poderá exercer seu direito em relação às Debêntures e deverá se manifestar conforme lhe for orientado pelos Titulares de CRI. Exceto nos casos expressamente dispostos nesta Escritura, a Assembleia Geral de Debenturistas será realizada conjuntamente entre os titulares das Debêntures, computando-se de forma conjunta os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação. Caso (i) a Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

11 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1 A Emissora contratou a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI, devendo ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o § 11 do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, considerando o público alvo da Oferta dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIDC0" e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

11.1.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda; e/ou (iii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas").

11.1.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 11.1.1 acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização trimestral do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações

previstas na sua contratação; **(iii)** caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iv)** se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 **Comunicações:** As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22

CEP 01455-000 | São Paulo, SP

At.: Diretoria Financeira

E-mail: financeirocorporativo@even.com.br

Para a Debenturista

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000 | São Paulo, SP

At.: Sr. Arieu Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário dos CRI

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi

CEP 04534-004 | São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

12.1.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura devem ser sempre realizadas por escrito de maneira física ou eletrônica (e-mail), para os endereços acima, e serão consideradas recebidas **(i)** no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e **(ii)** no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo

emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

12.2 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Custos de Registro: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

12.4 Lei aplicável: Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.5 Irrevogabilidade: Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, devendo ser levada a arquivamento na JUCESP.

12.6 Independência das disposições da Escritura: Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.7 Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

12.8 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

12.9 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional

de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

12.9.1 Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta Escritura, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

12.10 Foro: As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

(páginas de assinaturas seguem)

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

DANIEL
MATONE:95570373
004

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Assinado de forma digital por
DANIEL MATONE:95570373004
Dados: 2022.08.09 21:03:19
+03'00'

JOAO EDUARDO DE
AZEVEDO
SILVA:21395533814

Assinado de forma digital por
JOAO EDUARDO DE AZEVEDO
SILVA:21395533814
Dados: 2022.08.09 21:03:51
+03'00'

Nome: Daniel Matone
Cargo: Diretor Financeiro e Diretor de
Relações com Investidores
CPF: 955.703.730-04

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: Diretor Vice-Presidente de
Operações
CPF: 213.955.338-14

KARINE
SIMONE
BINCOLETTI:3
5046030896

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Assinado de forma digital
por KARINE SIMONE
BINCOLETTI:35046030896
Dados: 2022.08.09 21:32:04
+03'00'

RODRIGO HENRIQUE
BOTANI

Assinado de forma digital por
RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Dados: 2022.08.09 21:48:46 +03'00'

Nome: Karine Simone Bincoletto
CPF: 350.460.308-96
Cargo: Diretora

Nome: Rodrigo Henrique Botani
CPF: 224.171.888-21
Cargo: Diretor

Testemunhas:

LUIZA MARIA
DE CASTRO
TRINDADE:129
38121709

Assinado de forma
digital por LUIZA MARIA
DE CASTRO
TRINDADE:12938121709
Dados: 2022.08.09
21:58:24 +03'00'

JULIA
BERNARDES
CUNHA:0462808
5137

Assinado de forma digital
por JULIA BERNARDES
CUNHA:04628085137
Dados: 2022.08.09
22:02:10 +03'00'

Nome: Luiza Maria de Castro Trindade
CPF: 129.381.217-09

Nome: Julia Bernardes Cunha
CPF: 046.280.851-37



ANEXO I**Cronograma de Pagamentos**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures			
#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	% Amortizado
01	13/10/2022	SIM	-
02	11/11/2022	SIM	-
03	14/12/2022	SIM	-
04	12/01/2023	SIM	-
05	14/02/2023	SIM	-
06	14/03/2023	SIM	-
07	13/04/2023	SIM	-
08	12/05/2023	SIM	-
09	14/06/2023	SIM	-
10	13/07/2023	SIM	-
11	14/08/2023	SIM	-
12	14/09/2023	SIM	-
13	11/10/2023	SIM	-
14	13/11/2023	SIM	-
15	14/12/2023	SIM	-
16	12/01/2024	SIM	-
17	14/02/2024	SIM	-
18	14/03/2024	SIM	-
19	12/04/2024	SIM	-
20	14/05/2024	SIM	-
21	13/06/2024	SIM	-

22	12/07/2024	SIM	-
23	14/08/2024	SIM	-
24	12/09/2024	SIM	-
25	14/10/2024	SIM	-
26	13/11/2024	SIM	-
27	12/12/2024	SIM	-
28	14/01/2025	SIM	-
29	13/02/2025	SIM	-
30	13/03/2025	SIM	-
31	14/04/2025	SIM	-
32	14/05/2025	SIM	-
33	12/06/2025	SIM	-
34	14/07/2025	SIM	-
35	14/08/2025	SIM	-
36	12/09/2025	SIM	-
37	14/10/2025	SIM	-
38	13/11/2025	SIM	-
39	12/12/2025	SIM	-
40	14/01/2026	SIM	-
41	12/02/2026	SIM	-
42	12/03/2026	SIM	-
43	14/04/2026	SIM	-
44	14/05/2026	SIM	-
45	12/06/2026	SIM	-
46	14/07/2026	SIM	-
47	13/08/2026	SIM	-
48	14/09/2026	SIM	4,0000%
49	14/10/2026	SIM	4,1666%

50	12/11/2026	SIM	4,3478%
51	14/12/2026	SIM	4,5454%
52	14/01/2027	SIM	4,7619%
53	12/02/2027	SIM	5,0000%
54	12/03/2027	SIM	5,2631%
55	14/04/2027	SIM	5,5555%
56	13/05/2027	SIM	5,8823%
57	14/06/2027	SIM	6,2500%
58	14/07/2027	SIM	6,6666%
59	12/08/2027	SIM	7,1428%
60	14/09/2027	SIM	7,6923%
61	14/10/2027	SIM	8,3333%
62	11/11/2027	SIM	9,0909%
63	14/12/2027	SIM	10,0000%
64	13/01/2028	SIM	11,1111%
65	14/02/2028	SIM	12,5000%
66	14/03/2028	SIM	14,2857%
67	12/04/2028	SIM	16,6666%
68	12/05/2028	SIM	20,0000%
69	13/06/2028	SIM	25,0000%
70	13/07/2028	SIM	33,3333%
71	14/08/2028	SIM	50,0000%
72	14/09/2028	SIM	100,0000%



ANEXO II

Tabela "a"

Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	SPE	Endereço	Matrícula e RGI	Montante De Recursos Destinados Ao Empreendimento Decorrentes De Outras Fontes De Recursos (saldo devedor na data base 31/07/2022)	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Arbo Alto de Pinheiros	Baskville Empreendimento Imobiliário Ltda.	Rua Coelho de Carvalho n.º 315, 365 e Rua Cerro Cora, n.º 2207, 2225, 2235 e 2121, São Paulo, SP, 10ª Circunscrição Imobiliária da Capital - SP - CEP 05468-020	159.573 (Matrículas antigas 47.531, 63.770, 31.327, 18.677, 21.627, 15.218, 38.830, 23.005, 46.004, 79.591,	R\$ 9.978.930,39	NÃO	Não	Sim

			10.814, 23.707, 47.185, 22.161, 75.337, 15.601, 5.543, 5.544, 24.888, 22.117, 22.047, 22.046, 22.045, 54.211, 157.211, 157.411, 92.880, 79.632, 72.365, 98.214, 103.903. Transcrições Antigas 68.654, 79.592, 114.205, 125.517)			
			10º Oficial de Registro de			

			Imóveis da Capital - SP				
Diogenes	ESP 96/13 Empreendim ento Imobiliário Ltda.	Av. Diógenes Ribeiro de Lima, Nºs 2.412, 2.426, 2.458, 2.510, 2.516, 2.518, 2.524, 2.526, 2.546, 2.554, 2.566, 2.756 e 3.020/3.022 Rua Majubim, Nºs 56, 60, 80, 90 e 96 Rua Bergamota, Nº62, São Paulo - SP	46.257, 99.060, 101.987, 33.229, 109.963, 79.623, 80.986, 98.954, 99.649, 20.665, 19.687, 16.037, 75.556, 35.771, 81.276, 25.398, 6.289, 60.029, 60.030, 28.500, 58.431, 76.624, 99.060, 11.236, 86.825, 20.771, 164.129,	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não

			164.131, 160.577,160.578, 164.130, 14.663. 10º Oficial de Registro de Imóveis				
Malzoni	Even SP 107 Empreendim ento Imobiliário Ltda.	Rua Cardeal Arcoverde, nºs. 2.977, 2.987, 2.993, 3.001, 3.013, 3.019 e 3.041 Avenida Eusébio Matoso, nºs. 366, 374 e 400 Rua Diogo Moreira, nºs.312, 316 e 322 Rua dos Carris, nºs. 357, 377, 391/ 395 , 403, 415/421,433,437 e 441 , São Paulo - SP	157.035 e 157.842 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não

Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendim ento Imobiliário Ltda.	Rua dos Bombeiros, nºs. 37, 45, 49, 51, 55, 71, 87, 97, 105, 107, 117 Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nºs. 3.221 e 3.215 Rua Manuel da Nobrega, nºs, 928, 930, 940, 944, 950, 954, 956 e 958 , São Paulo - SP	MATRÍCULAS 1.687, 9.090, 11.986, 13.280, 28.968, 43.398, 43.399, 48.027, 73.935, 104.289, 41.072, 135.116, 39.774, 50.274, 56.106, 64.758, 74.963, 83.449 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não

Tabela "b"
DEMONSTRATIVO DE VINCULAÇÃO DOS RECURSOS DESPENDIDOS E PROGRAMADOS CONFORME ORÇAMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Orçamento Total (A)	Valores já gastos (B)	Valores a serem gastos no âmbito da Emissão C = (A - B)	Valores a serem destinados em função de outros CRIs (D)	Diferença entre: (a) os valores a serem gastos no âmbito da Emissão e (b) Valores a serem destinados em função de outros CRIs E = (C - D)
	(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R\$)
Arbo Alto de Pinheiro	20.461.400,00	20.461.400,00	0,00	0,00	0,00
Diógenes	55.228.570,92	53.186.064,56	2.042.506,36	0,00	2.042.506,36
Malzoni	212.916.232,53	186.731.665,16	26.184.567,37	0,00	26.184.567,37
Manuel da Nobrega	71.393.796,55	65.890.582,45	5.503.214,10	0,00	5.503.214,10
Total	360.000.000,00	326.269.712,17	33.730.287,83	0,00	33.730.287,83

ANEXO III

Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários referentes ao Reembolso

Despesas a serem reembolsadas pela Emissora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ R\$326.269.712,17 (trezentos e vinte e seis milhões, duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e doze reais e dezessete centavos).

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Arbo Alto de Pinheiro	Baskville Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	20.461.400,00	5,684%	13/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.587.670,25	0,719%	27/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/2021
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/2021

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	675.892,72	0,188%	31/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.000,00	0,007%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.256,46	0,007%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.472,42	0,007%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.643,69	0,007%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.015,45	0,007%	01/04/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.238,46	0,007%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.000,00	0,007%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.005,39	0,007%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.256,46	0,007%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.472,42	0,007%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.643,69	0,007%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.015,45	0,007%	01/04/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.238,46	0,007%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	6.994,61	0,002%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.373,13	0,001%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.410,52	0,001%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.440,17	0,001%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.455,55	0,001%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.455,55	0,001%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.504,55	0,001%	01/04/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.543,16	0,001%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.000,00	0,001%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.382,57	0,001%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.420,05	0,001%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.449,76	0,001%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.514,27	0,001%	01/04/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.552,97	0,001%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.000,00	0,001%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.382,57	0,001%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.420,05	0,001%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.449,76	0,001%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.514,27	0,001%	01/04/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.552,97	0,001%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.695,47	0,003%	03/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.752,20	0,003%	04/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.838,34	0,003%	03/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.952,44	0,003%	02/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.076,87	0,003%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.172,59	0,003%	02/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.172,59	0,003%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.302,15	0,003%	04/04/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.406,24	0,003%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	09/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	08/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.656,95	0,014%	09/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.935,31	0,014%	09/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.277,78	0,014%	10/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.455,30	0,014%	09/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.822,27	0,014%	09/03/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.021,18	0,014%	11/04/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.467,12	0,015%	09/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	480.000,00	0,133%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	240.000,00	0,067%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	240.000,00	0,067%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	708.860,27	0,197%	01/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	708.860,27	0,197%	01/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.601.283,63	0,445%	07/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	620.000,00	0,172%	07/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	150.975,06	0,042%	16/11/20 21

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	150.975,06	0,042%	12/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	456.201,39	0,127%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	275.627,01	0,077%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	169.675,76	0,047%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	132.454,59	0,037%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.014,39	0,011%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.014,35	0,011%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.012,60	0,011%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	361.330,44	0,100%	16/11/20 21

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	793.327,85	0,220%	07/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.500.000,00	1,528%	17/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.491.248,00	1,525%	17/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	108.752,00	0,030%	28/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.596,98	0,123%	26/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.596,98	0,123%	26/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	355.677,59	0,099%	26/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.000,00	0,014%	23/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	8.448.639,57	2,347%	06/05/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	668.828,59	0,186%	20/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	668.828,59	0,186%	20/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.987.256,96	1,663%	24/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.700.000,00	0,472%	10/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.400.000,00	0,944%	19/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.000,00	0,001%	01/09/20 21

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.004,17	0,001%	13/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.027,39	0,001%	01/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.053,18	0,001%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.096,39	0,001%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.130,66	0,001%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.148,42	0,001%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.148,42	0,001%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.205,04	0,001%	01/04/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.249,66	0,001%	02/05/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	850.000,00	0,236%	09/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.200.000,00	0,611%	06/10/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	8.818.131,63	2,449%	18/05/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.014.565,49	2,504%	15/06/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.209.303,75	2,558%	16/07/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.287.216,93	2,580%	16/08/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.330.308,96	2,592%	16/09/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.377.167,80	2,605%	15/10/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.458.363,79	2,627%	16/11/20 21

Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.521.959,29	2,645%	16/12/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.554.923,70	2,654%	14/01/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.623.066,70	2,673%	16/02/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.660.002,73	2,683%	16/03/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.742.810,93	2,706%	14/04/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.835.141,07	2,732%	16/05/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.059.745,88	2,794%	15/06/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	1.944.875,37	0,540%	18/05/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	1.988.208,02	0,552%	15/06/20 21

Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.031.158,53	0,564%	16/07/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.048.342,67	0,569%	16/08/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.057.846,84	0,572%	16/09/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.068.173,10	0,574%	15/10/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.086.089,98	0,579%	16/11/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.100.116,29	0,583%	16/12/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.107.386,76	0,585%	14/01/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.122.416,04	0,590%	16/02/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.130.562,47	0,592%	16/03/20 22

Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.148.826,24	0,597%	14/04/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.169.190,12	0,603%	16/05/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.218.727,84	0,616%	15/06/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.227.892,00	0,619%	18/05/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.329.036,00	0,925%	02/05/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.689.827,00	1,025%	27/04/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	26/04/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	26/04/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	25/04/20 22

Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	25/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.551.719,40	0,431%	26/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.269.588,60	0,353%	26/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	470.000,00	0,131%	05/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.739.405,00	1,039%	05/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	41.000.000,00	11,389%	30/03/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	18/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.534.927,00	0,982%	27/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.487,12	0,007%	01/06/2022

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.487,12	0,007%	02/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.586,21	0,001%	01/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.596,12	0,001%	01/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.596,12	0,001%	01/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.574,80	0,003%	02/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.964,33	0,015%	09/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.823,05	0,001%	20/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.823,05	0,001%	20/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.299,41	0,001%	01/06/20 22

Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.221.637,18	2,839%	15/04/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.254.429,09	0,626%	15/04/20 21
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.084,38	0,001%	20/06/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	34.332,22	0,010%	06/06/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.975,96	0,124%	08/06/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.032,00	0,001%	07/06/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.032,00	0,001%	07/06/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.114,64	0,002%	15/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.887,52	0,001%	20/07/20 22

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.701,08	0,001%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	54.173,88	0,015%	11/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	27.092,01	0,008%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.887,52	0,001%	20/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.701,08	0,001%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	27.092,01	0,008%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.690,94	0,001%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.379,90	0,001%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.686,91	0,003%	04/07/20 22

Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	35.116,26	0,010%	06/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	20.215,77	0,006%	08/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.548,07	0,002%	07/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.138,28	0,001%	18/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.190,07	0,002%	18/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.548,07	0,002%	07/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.190,07	0,002%	08/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	423.162,55	0,118%	02/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	421.793,55	0,117%	25/05/2022

Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.369,00	0,000%	06/06/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.274.808,89	2,854%	15/07/2022
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.266.161,08	0,629%	15/07/2022

(*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO IV

Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos referentes às Despesas Futuras

Cronograma Tentativo e Indicativo de utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Despesas a serem incorridas pela Emissora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ R\$ R\$ 33.730.287,83 (trinta e três milhões, setecentos e trinta mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e três centavos).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (valores em reais)																
Projeto	Empreendimento Imobiliário	Valor estimado do recurso da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) (%)	2º semestre fiscal 2022	1º semestre fiscal 2023	2º semestre fiscal 2023	1º semestre fiscal 2024	2º semestre fiscal 2024	1º semestre fiscal 2025	2º semestre fiscal 2025	1º semestre fiscal 2026	2º semestre fiscal 2026	1º semestre fiscal 2027	2º semestre fiscal 2027	1º semestre fiscal 2028	2º semestre fiscal 2028	
			R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Arbo Alto de Pinheiros	Baskrville e Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,6%	R\$ 2.042.506	R\$ 349.718	R\$ 382.373	R\$ 390.949	R\$ 396.829	R\$ 389.422	R\$ 129.744	R\$ 3.473	-	-	-	-	-	-
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	7,3%	R\$ 26.184.567	R\$ 26.184.567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manuel da Nobrega	Ruíru Empreendimento Imobiliário Ltda.	1,5%	R\$ 5.503.214	R\$ 3.751.335	R\$ 384.882	R\$ 394.028	R\$ 400.277	R\$ 409.789	R\$ 162.903	-	-	-	-	-	-	-
Total		9,4%	R\$ 33.730.287,83	R\$ 30.285.620	R\$ 767.255	R\$ 784.976	R\$ 797.106	R\$ 799.211	R\$ 292.647	R\$ 3.473	-	-	-	-	-	-

(*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO V

Cronograma histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Em milhares de reais)	
01 a 12 de 2019	(R\$ 1.730.553)
01 a 12 de 2020	(R\$ 1.488.426)
01 a 12 de 2021	(R\$ 2.090.795)
Total	(R\$ 5.309.774)

**Valores extraídos das demonstrações financeiras da Emissora.*

ANEXO VI

Modelo de Relatório para Despesas Futuras

Ref.: 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Emissão")

Período de [•] a [•]:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$[•] ([•]) dos recursos relativos ao "Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.", aos Empreendimentos Imobiliários conforme abaixo descritos e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento da parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

Endereço	Cartório/ Matrícula
[•]	[•]

Descrição do Serviço	Data de Pagamento	Razão Social / Nome	Nº da Nota Fiscal (NF-e)	Valor Total do Serviço	Porcentagem do lastro Utilizado (%)	Total Utilizado
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total					[•]%	R\$ [•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações

de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

ANEXO VII

Modelo do Boletim de Subscrição das Debêntures

BOLETIM Nº 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

EMISSORA

Even Construtora e Incorporadora S.A.

C.N.P.J.

43.470.988/0001-65

LOGRADOURO

Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22

BAIRRO

Jardim Europa

CEP

01455-000

CIDADE

São Paulo

U.F.

SP

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 15 (décima) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Companhia**", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 09 de agosto de 2022 entre a Companhia e a True Securitizadora S.A. ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"). A Emissão das Debêntures foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 20 de julho de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 27 de julho de 2022, sob o nº 379.679/22-0 e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 03 de agosto de 2022 e no jornal "Estadão" em 03 de agosto de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra nas páginas dos referidos jornais de publicação na internet, que providenciaram a certificação digital da autenticidade do documento mantido nas respectivas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)
360.000	1.000,00	R\$360.000.000,00

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ Em conta corrente nº 09354-1 Banco nº 341 (Itaú) Agência nº 0910 ☐ Moeda corrente nacional
As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada. A Escritura de Emissão de Debêntures está disponível no seguinte endereço: na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, [•] de [•] de 2022 SUBSCRITOR TRUE SECURITIZADORA S.A. Nome: [•] Cargo: [•]

CNPJ 12.130.744/0001-00

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 40ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

RESOLVEM as Partes firmar o presente "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Termo de Securitização") para vincular os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários 40ª emissão, em série única, da Emissora, de acordo com o artigo 6º da Lei nº 9.514, a Resolução CVM nº 60 e a Lei nº 14.430, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.



ÍNDICE

1	DAS DEFINIÇÕES.....	5
2	OBJETO E DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS.....	21
3	DAS CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI.....	24
4	CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	25
5	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO.....	36
6	RESGATE ANTECIPADO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA.....	40
7	DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	56
8	DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI.....	62
9	DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI	63
10	DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI	65
11	DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	69
12	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	79
13	AGENTE FIDUCIÁRIO.....	86
14	ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DE CRI.....	95
15	DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS	102
16	PUBLICIDADE.....	109



17	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	110
18	NOTIFICAÇÕES.....	110
19	RISCOS.....	111
20	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	112
21	FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....	113
	ANEXO I - DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	116
	ANEXO II – MODELO DO COMUNICAÇÃO DE OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO.....	119
	ANEXO III – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.....	121
	ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM.....	123
	ANEXO V – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSIONES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSIONADOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	125
	ANEXO VI - TRIBUTAÇÃO.....	186
	ANEXO VII – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS.....	190
	ANEXO VIII – IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	193
	ANEXO IX - FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFERENTES AO REEMBOLSO.....	201
	ANEXO X - CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS REFERENTES ÀS DESPESAS FUTURAS.....	227



ANEXO XI - CRONOGRAMA HISTÓRICO DE AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO E
CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM GERAL.....229

ANEXO XII - MODELO DE RELATÓRIO PARA DESPESAS FUTURAS.....230

ANEXO XIII - DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO..... 232



1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1 Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (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 Primeira 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; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados:

<u>“Agência de Classificação de Risco”</u>	É a STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 02.295.585/0001-40, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM nº 60, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI. A Agência de Classificação de Risco fará jus à remuneração prevista na Cláusula 7.17.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Agente Escriturador”</u>	É o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela



	escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3. O Agente Escriturador fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Agente Fiduciário"</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>"ANBIMA"</u>	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	É o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400.
<u>"Anúncio de Início"</u>	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, na forma dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400.
<u>"Assembleia Especial de Investidores de CRI"</u>	É a assembleia geral dos Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização.
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI"</u>	É a BLB AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, CEP 14020-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº nº 06.096.033/0001-63, na qualidade de auditor independente contratado para a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o qual poderá ser alterado pela Emissora, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores de CRI. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 18, item (v) deste Termo de Securitização.
<u>"Autoridade"</u>	É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (" <u>Pessoa</u> "), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou



	indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, 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 e/ou no exterior, entre outros.
<u>"Aviso ao Mercado"</u>	É o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, CVM, B3 e do Coordenador Líder, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
<u>"B3"</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
<u>"Banco Liquidante"</u>	É o ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI. O Banco Liquidante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Boletim de Subscrição das Debêntures"</u>	É o boletim de subscrição das Debêntures, a ser assinado pela Emissora por meio do qual adquirirá a titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização.
<u>"Boletim de Subscrição dos CRI"</u>	É o boletim de subscrição a ser firmado pelos Investidores Não Institucionais, bem como pelos Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM



	nº 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Boletim de Subscrição dos CRI em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na primeira Data de Integralização, referente à sua subscrição dos CRI, que deverá ser realizado junto a uma única Instituição Participante da Oferta até o término do Prazo Máximo de Colocação, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.
" <u>CCI</u> "	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários advindos das Debêntures.
" <u>CETIP 21</u> "	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>CNPJ</u> "	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código ANBIMA</u> "	É o " <i>Código ANBIMA para Ofertas Públicas</i> ", em vigor nesta data.
" <u>Código Civil Brasileiro</u> "	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Compromisso de Subscrição e Integralização</u> "	É o compromisso assumido pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, até o término do Prazo Máximo de Colocação, a subscrever e integralizar, pelo Preço de Integralização, o saldo remanescente de CRI não subscrito, até o limite de 300.000 (trezentos mil) CRI.
" <u>Comunicação de Amortização Facultativa</u> "	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações



	consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.
<u>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”</u>	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, nos termos do Anexo II, acerca da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) o valor do Prêmio de Resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora; (d) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de Debêntures; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.
<u>“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</u>	É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo: (i) a data para o resgate das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro) constantes na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, que devem ser verificadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, (a) até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM para a primeira Data de Integralização, e (b) após a primeira Data de Integralização, de forma subsequente, mensalmente, contado da primeira Data de Integralização, até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação, para fins do exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, nos termos da Cláusula 4.2 do Contrato de Distribuição.



"Conta Centralizadora CRI"	É a conta corrente nº 61646-2, agência 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures.
"Contrato de Distribuição"	É o <i>"Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, com Compromisso de Subscrição e Integralização, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão da True Securitizadora S.A."</i> celebrado em 09 de agosto de 2022 entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	É a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Créditos do Patrimônio Separado dos CRI dos CRI"	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta Centralizadora CRI e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI, incluindo o Fundo de Despesas; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI.
"CRI em Circulação"	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora, ou que a Emissora ou a Devedora possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
"CRI"	São os certificados de recebíveis imobiliários integrantes 40ª emissão, em série única, da Emissora, lastreados nos Direitos Creditórios



	Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados integralmente pela CCI.
"CVM"	É a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão" ou "Data de Emissão dos CRI"	É a data de emissão dos CRI, a saber, 19 de agosto de 2022.
"Data de Emissão das Debêntures"	É a data de emissão das Debêntures, a saber, 19 de agosto de 2022.
"Data de Integralização das Debêntures"	É qualquer data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional.
"Data de Integralização dos CRI"	É qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de outubro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI, conforme datas especificadas no Anexo VII a este Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI"	É a data de vencimento dos CRI, a saber, 18 de setembro de 2028.
"Debêntures"	São as debêntures emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 15ª (décima quinta) emissão, em série única, da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
"Devedora"	É a EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65.



<u>"Dia Útil"</u>	É qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais, na República Federativa do Brasil.
<u>"Direitos Creditórios Imobiliários"</u>	São os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>"Documentos da Operação"</u>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Prospecto Preliminar; (v) o Prospecto Definitivo; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; e (xi) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<u>"Emissão"</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 40ª emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela RD da Emissora.
<u>"Emissora" ou "Securitizadora"</u>	É a TRUE SECURITIZADORA S.A., conforme acima qualificada, na qualidade de emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 12 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Empreendimentos Imobiliários"</u>	São os empreendimentos imobiliários, conforme Anexo VIII a este Termo de Securitização, de titularidade da Devedora ou de sociedades



	de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Emissora, nos quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados ou reembolsados, conforme descritos na Cláusula 4.6 deste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Encargos Moratórios"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
<u>"Escritura de Emissão das Debêntures"</u>	É o " <i>Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.</i> " celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 09 de agosto de 2022.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	É o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> " celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, em 09 de agosto de 2022.
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI"</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures"</u>	É qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 6.1.5.1 e 6.1.7.1 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures"</u>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures"</u>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.7.1 deste Termo de Securitização.



<u>“Formulário de Referência da Devedora”</u>	É o formulário de referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponível para acesso no <i>website</i> da CVM.
<u>“Formulário de Referência da Emissora”</u>	É o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponível para acesso no <i>website</i> da CVM.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	É o fundo de despesas dos CRI que será constituído para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, referentes aos CRI, e que é parte do Patrimônio Separado dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	É a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante, na qual será registrado o presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 2.7 abaixo. A Instituição Custodiante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 abaixo.
<u>“Instrução CVM 400”</u>	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
<u>“Instrução RFB nº 1.585”</u>	É a Instrução Normativa RFB Nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	São o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
<u>“Investidores”</u>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando referidos em conjunto.
<u>“Investidores Institucionais”</u>	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários



	registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Boletim de Subscrição dos CRI igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na primeira Data de Integralização, ou que sejam consideradas como investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, ou investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
<u>“Investidores Não Institucionais”</u>	Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Boletim de Subscrição dos CRI em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na primeira Data de Integralização, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
<u>“IPCA”</u>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
<u>“JUCESP”</u>	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	São as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e do <i>UK Bribery Act de 2010</i> , se e conforme aplicável.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.981”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.514”</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>“Lei nº 10.931”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.



<u>"Lei nº 11.033"</u>	É a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei nº 14.430"</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<u>"MDA"</u>	É o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Medida Provisória nº 2.158-35/01"</u>	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
<u>"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"</u>	É a oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo.
<u>"Oferta"</u>	É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM nº 60, a qual: (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.
<u>"Opção de Lote Adicional"</u>	É a opção da Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e após consulta e concordância prévia da Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) CRI adicionais, correspondente a R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando o valor na primeira Data de Integralização, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sendo os CRI emitidos em decorrência do exercício da Opção de Lote Adicional, os " <u>CRI Adicionais</u> ". Aplicar-se-ão aos CRI Adicionais as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.



<u>"Participantes Especiais"</u>	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	É o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver.
<u>"Patrimônio Separado dos CRI"</u>	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, 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.
<u>"Período de Ausência da Taxa DI"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.4 abaixo.
<u>"Período de Capitalização dos CRI"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2 abaixo.
<u>"Pessoas Vinculadas"</u>	São os Investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Emissora ou pela Devedora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos



	menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<u>"Prazo Máximo de Colocação"</u>	É o prazo máximo para colocação dos CRI é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<u>"Preço de Integralização"</u>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização.
<u>"Prêmio de Resgate Debêntures"</u> ou <u>"Prêmio de Resgate"</u>	É o prêmio de resgate a ser pago pela Devedora à Emissora, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto na Cláusula 6.1.13.1 deste Termo.
<u>"Prospecto Definitivo"</u>	É o " <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 40ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.</i> ", a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM.
<u>"Prospecto Preliminar"</u>	É o " <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 40ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.</i> ".
<u>"Prospectos"</u>	É o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
<u>"RD da Emissora"</u>	É a reunião de diretoria da Securitizadora, realizada em 01 de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9, e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no



	Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada emissões, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) sendo que, até a presente data, foram emitidos certificados de recebíveis imobiliários da Emissora no montante total de R\$39.733.186.353,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não tendo sido atingindo, portanto, o limite global acima mencionado.
<u>“Regime Fiduciário dos CRI”</u>	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI.
<u>“Remuneração dos CRI”</u>	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	É o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, caso seja (i) declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iv) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</u>	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.



<u>“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”:</u>	Significa o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Devedora, caso, (i) a Devedora seja incorporada por companhia que não seja aberta, ou, (iii) seja declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade, total ou parcial, da Escritura de Emissão de Debêntures ou de qualquer outro Documento da Operação, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.12 e seguintes deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM nº 17”</u>	É a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 23”</u>	É a Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 27”</u>	É a Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 30”</u>	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 35”</u>	É a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 44”</u>	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 60”</u>	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 80”</u>	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<u>“SPEs”</u>	São as sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela Devedora.



<u>"Taxa DI" ou "Taxa DI-Over"</u>	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
<u>"Taxa Substitutiva CRI"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.4 abaixo.
<u>"Titulares do CRI"</u>	São os titulares de CRI.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>"Valor Nominal Unitário das Debêntures"</u>	É o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
<u>"Valor Total da Oferta"</u>	É o valor correspondente a, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando o valor na primeira Data de Integralização, passando a Oferta a ser de até R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), considerando o valor na primeira Data de Integralização.
<u>"Vencimento Antecipado das Debêntures"</u>	É a declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

2 CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na



Cláusula Quarta abaixo, sendo os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, vinculados aos CRI.

2.2 Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas na reunião de diretoria da Securitizadora, realizada em 01 de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada emissões, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) sendo que, até a presente data, foram emitidos certificados de recebíveis imobiliários da Emissora no montante total de R\$39.733.186.353,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não tendo sido atingindo, portanto, o limite global acima mencionado.

2.2.1 A emissão das Debêntures pela Devedora foi aprovada em reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 20 de julho de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 27 de julho de 2022 sob o nº 379.679/22-0, e publicada no jornal "O Estado de São Paulo" em 03 de agosto de 2022 e no jornal "Estadão" em 03 de agosto de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra nas páginas dos referidos jornais de publicação na internet, que providenciaram a certificação digital da autenticidade do documento mantido nas respectivas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

2.3 Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão, os Direitos Creditórios Imobiliários.

2.4 Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários: A titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.4.1 Considerando o disposto na Cláusula 2.4 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.



2.4.2 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.5 A Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6 Origem dos Direitos Creditórios Imobiliários: A CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures, será emitida pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.6.1 Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, que será devidamente registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.6.2 A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 29, parágrafo primeiro, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso a Emissora não faça.

2.7 O Regime Fiduciário dos CRI, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 3º, inciso II, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60 e no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização.

2.7.1 A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro da CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente; e (iii) diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.7.2 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes



de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.7.3 A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de Assembleia Especial de Investidores de CRI; ou (ii) por decisão da Assembleia Especial de Investidores de CRI.

2.7.4 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM nº 60, a Instituição Custodiante deverá contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários.

2.8 O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos, referentes a essa Oferta, aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso.

3 CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1 Características dos Direitos Creditórios Imobiliários: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Debêntures, e vinculados aos CRI da presente Emissão, possuem as seguintes características:

- (i) Credor: True Securitizadora S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- (ii) Valor: R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões), observado o disposto na Cláusula 3.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) Número e Série: número 001, em série única;
- (iv) Instituição Custodiante: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;



- (v) Devedora: Even Construtora e Incorporadora S.A., companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
- (vi) Atualização Monetária: não há;
- (vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures;
- (viii) Prazo e Data de Vencimento: 2.218 (dois mil, duzentos e dezoito) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de setembro de 2028 ("Data de Vencimento das Debêntures");
- (ix) Pagamento da Amortização: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será pago nas datas previstas no cronograma consta do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) Pagamento da Remuneração: a Remuneração das Debêntures será paga nas datas previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xi) Garantias: não há.

3.2 Nos termos do inciso I do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, o lastro dos CRI é constituído por Direitos Creditórios Imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro.

4 CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1 Características dos CRI: Nos termos do artigo 2º, inciso I, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, e do artigo 22 da Lei nº 14.430, os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: a presente Emissão corresponde à 40ª (quadragésima) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em série única;



- (iii) Valor Total da Oferta: o Valor Total da Oferta será de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na primeira Data de Integralização, observado que o Valor Total da Oferta poderá ser aumentado em até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando o valor na primeira Data de Integralização, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando o montante de até R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), considerando o valor na primeira Data de Integralização;
- (iv) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 300.00 (trezentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI emitida no âmbito da Emissão poderá ser aumentada em até 60.000 (sessenta mil) CRI adicionais, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando até 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI;
- (v) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (vi) Valor Nominal Unitário: os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vii) Atualização Monetária dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (viii) Remuneração dos CRI: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (ix) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas datas previstas no cronograma constante do Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (x) Forma de Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro *rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser colocados com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI nas Datas de



Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Fica estabelecido que não haverá integralizações dos CRI no período entre, o dia útil imediatamente anterior as datas de pagamento das Debentures e o dia de Data de Pagamento dos CRI de cada mês;

- (xi) Regime Fiduciário dos CRI: será instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;
- (xii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas de acordo com os procedimentos da B3;
- (xiii) Data de Emissão dos CRI: 19 de agosto de 2022;
- (xiv) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: os CRI têm prazo de vencimento de 2.222 (dois mil, duzentos e vinte e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 18 de setembro de 2028, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;
- (xv) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
- (xvi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua 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 Agente Escriutor aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;
- (xvii) Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada dos CRI;



- (xviii) Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de pagamento da Amortização, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;
- (xix) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer 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;
- (xx) Ordem de Prioridade de Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das despesas do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção de cada um deles, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) pagamento da amortização dos CRI ("Ordem de Prioridade de Pagamentos");
- (xxi) Garantia Flutuante: os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha os Patrimônio Separado dos CRI, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão;
- (xxii) Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
- (xxiii) Código ISIN dos CRI: BRAPCSCRIDC0;
- (xxiv) Fatores de Risco: Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão descritos no Prospecto Definitivo da Oferta;
- (xxv) Classificação Definitiva de Risco dos CRI: A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM nº 60,



para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de modo a atender o artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM nº 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIDC0" e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável), e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação;

(xxvi) Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Híbrido", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "c", das referidas regras e procedimentos, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: "Outros", o que poderá ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", das referidas regras e procedimentos e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Valores mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos;

(xxvii) Duration dos CRI: Aproximadamente 3,64 anos (calculada em 18 de julho de 2022);

(xxviii) Direitos Políticos e Econômicos: Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os direitos políticos e econômicos inerentes aos CRI encontram-se descritos nesta Cláusula 4.1 e na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.



4.1.1 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário, servindo de alerta nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021.

4.2 Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("Encargos Moratórios").

4.3 Local de Pagamento: Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora CRI.

4.3.1 Nos termos do parágrafo 3º do artigo 37 da Resolução CVM nº 60, os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM nº 60.

4.4 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.5 Destinação de Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures.

4.6 Destinação de Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas ("SPes Investidas"): (i) ao reembolso do pagamento de gastos, custos e despesas de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários, conforme Anexo VIII a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários" e "Reembolso",



respectivamente), e (ii) à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas Futuras" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

4.6.1 O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo X a este Termo de Securitização, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Devedora, de assembleia geral de debenturistas, ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

4.6.2 A Devedora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam o Reembolso de gastos, custos e despesas de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários ("Custos e Despesas Reembolso"), respeitado o prazo limite de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário dos CRI verificou, em data anterior à data de assinatura da Escritura de Emissão e, consequentemente, do Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da Emissão das Debêntures destinados para o Reembolso, comprovando o total de R\$326.269.712,17 (trezentos e vinte e seis milhões, duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e doze reais e dezessete centavos). Adicionalmente, serão comprovados ao Agente Fiduciário, na Data da Primeira Verificação (conforme abaixo definido), os reembolsos de gastos entre a Data de Emissão e a primeira Data de Integralização. Os Custos e Despesas Reembolso foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI e encontram-se devidamente descritos no Anexo IX deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo IX deste Termo de Securitização; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação



do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme Anexo VIII.

4.6.3 A Devedora declara que os Custos e Despesas Reembolso, já incorridos, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização.

4.6.4 Com base na declaração da Devedora, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo XIII a este Termo de Securitização, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em direitos creditórios imobiliários na destinação.

4.6.5 A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Emissora dia 30 de julho e 30 de janeiro de cada semestre, sendo a primeira comprovação em 30 de janeiro de 2023 ("Data da Primeira Verificação"), por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do Anexo XII ("Relatório de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de (i) cópia dos respectivos extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; (ii) relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre que demonstrem a correta destinação dos recursos relativos a construção dos Empreendimentos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios Despesas Futuras"). Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

4.6.6 O cronograma indicativo, constante do Anexo X, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele



previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros Documentos da Operação ou este Termo de Securitização.

4.6.6.1 O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Devedora, constante do Anexo X, foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

4.6.7 A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão da Assembleia Especial de Investidores de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo e no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou em segunda convocação.

4.6.8 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.6.7 acima, (i) deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em Lei; e (iii) caso aprovada em Assembleia Especial de Investidores de CRI na forma da Cláusula 4.6.7 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimentos Imobiliários.

4.6.9 Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos



(contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da cláusulas acima, desde que necessários e relacionados aos Custos e Despesas Reembolso e/ou às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

4.6.10 Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

4.6.11 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 4.6 e da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.6 e seguintes acima.

4.6.12 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 4.6.

4.6.13 A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4.6 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das



informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

4.7 Nos termos do inciso V do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, os recursos captados serão efetivamente destinados a imóveis, quais sejam, os Empreendimentos Imobiliários, até a liquidação integral dos CRI, nos termos dos Anexos VIII, IX e X deste Termo de Securitização.

4.8 Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora.

4.9 Agente Escriturador: O Agente Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Agente Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

4.9.1 O Agente Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; ou (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

4.10 Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI: O Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI foi contratado para a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4.10.1 Nos termos do parágrafo 6º do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da operação de securitização e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

4.10.2 A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI deverá 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 SSE.

5 CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

5.1 Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2 Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI”).

5.2.1 A Remuneração dos CRI será incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, e calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

5.2.2 O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1):$$

onde:

“J” é valor da Remuneração dos CRI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“Vne” é o Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorJuros” é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



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

“FatorDI” é o produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização dos CRI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

“n” é o número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

“TDI” é a Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

“DI_k” é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

“FatorSpread” é a sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

“Spread” 0,9000;

“DP” é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou, conforme o



caso, última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, define-se "Período de Capitalização dos CRI" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.

Observações:

- 1) O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI} \times p/100)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI} \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, arredonda-se para baixo o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- 3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, arredondamento.
- 4) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- 5) Para efeito do cálculo de DI será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

5.2.3 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.2.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de



inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva CRI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

5.2.5 A Assembleia Especial de Investidores de CRI, para deliberação da Taxa Substitutiva CRI, será tomada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira ou segunda convocação.

5.2.6 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI, a referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures, e consequentemente dos juros remuneratórios dos CRI, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.7 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Investidores de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores de CRI ou, ainda, da data em que deveria ser realizada a Assembleia Especial de Investidores de CRI, caso esta não seja instalada, observado o disposto na Cláusula 5.2.8 abaixo.

5.2.8 O resgate antecipado da totalidade das Debêntures pela Devedora na hipótese prevista na Cláusula 5.2.6 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, que deverá pagar aos Titulares de CRI o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem



resgatados e, conseqüentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

5.2.9 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 5.2.7 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item “xx” deste Termo de Securitização.

5.3 Datas de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes do Anexo VII a este Termo de Securitização.

5.4 Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da data de vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

6 CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1 Resgate Antecipado dos CRI: Sem prejuízo do resgate antecipado dos CRI, nos termos das Cláusulas 5.2.4 e seguintes, e da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, em sua totalidade, caso seja (i) declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na Cláusula 6.1.1 abaixo; ou (ii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; ou (iv) realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures. O resgate antecipado integral dos CRI será



realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.1.1 Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.1.2 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.3 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula Sexta, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade dos CRI.

6.1.4 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e aos Titulares de CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, ou por meio de publicação, nos termos da Cláusula 16 abaixo.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures

6.1.5 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso "i" da Cláusula 6.1 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora proceder com o resgate antecipado obrigatório dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.5.1 São Eventos de Vencimento Antecipado Automático:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) (a) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas, neste caso, apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações



financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta, e exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria "A" na CVM e suas subsidiárias ("Afiliadas"); (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas; (c) pedido de falência da Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

- (iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer de suas Afiliadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em qualquer valor (*cross default* ou *cross acceleration*), de qualquer valor de dívida bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer operação de financiamento da qual a Devedora seja devedora ou coobrigada, em valor individual ou agregado superior a (i) R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito da 12ª Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, da Devedora, vinculada à 168ª Emissão da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI 168") e da 11ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Devedora, vinculada à 106ª Emissão da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. ("CRI 106"); ou (ii) (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, (b) o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emitente, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)";
- (v) inadimplemento de obrigação pecuniária, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor individual ou agregado superior a (i) R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu



equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou (ii) (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, (b) o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emitente, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens “(a)” e “(b)”;

- (vi) protestos de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas, em valor individual ou agregado superior a (i) R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou (ii) (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, (b) o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emitente, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens “(a)” e “(b)”, por cujo pagamento a Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) descumprimento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Afiliadas, de qualquer decisão ou sentença, judicial, arbitral ou administrativa, de natureza condenatória, de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, contra a Devedora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, que implique o pagamento de valor individual ou agregado superior a (i) R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, até a quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106; ou (ii) (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de



Emissão, pela variação do IPCA ou, (b) o montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emitente, com base na última demonstração financeira disponível, a partir da quitação integral das obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do CRI 168 e do CRI 106, o que for maior entre os itens “(a)” e “(b)”, no prazo estipulado na referida decisão;

- (viii) (a) liquidação, dissolução, ou extinção da Devedora e/ou de qualquer das SPE Investidas até a comprovação da destinação; ou (b) cisão, fusão ou incorporação, envolvendo a Devedora e/ou qualquer das suas Afiliadas, exceto nos seguintes casos: (i) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer de suas Afiliadas; ou (ii) (b) cisão, em relação às sociedades de propósito específico e/ou aquelas sociedades que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora e/ou as suas Afiliadas venham a participar; ou (iii) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (ix) alteração no controle da Devedora, que resulte na transferência, direta ou indireta, do controle da Devedora, sendo certo que, para fins deste item, se houver a obtenção do controle da Devedora por meio de aumento de participação pelos acionistas ou pelos fundos geridos ou administrados pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55) não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado;
- (x) transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, em tipo societário em que não seja admitida a emissão das Debêntures;
- (xi) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 7º da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60”);
- (xii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em Assembleia Especial de Investidores de CRI;
- (xiii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas não pecuniárias, exclusivamente no âmbito da Cláusula 3.5 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer de suas obrigações pecuniárias



prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

- (xiv) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que impossibilitem as atividades atualmente desenvolvidas;
- (xv) (a) não comprovação pela Devedora de que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures foram utilizados na forma descrita na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou (b) utilização, pela Devedora, dos referidos recursos líquidos em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (xvi) caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou, por culpa exclusiva da Devedora, o Termo de Securitização ou os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- (xvii) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas controladoras e/ou controladas questionar judicialmente a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer cláusulas e documentos relativos aos CRI; e
- (xviii) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.6 Ainda para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso “i” da Cláusula 6.1 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, convocar uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.7 Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.1.6 acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação



sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Investidores de CRI instalada, em primeira convocação; ou (b) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Investidores de CRI instalada, em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Investidores de CRI instalada, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; a Emissora deverá formalizar a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.7.1 São Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:

- (i) descumprimento pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Emissora; (b) pela Debenturista à Emissora; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures por culpa exclusiva da Devedora, que não seja decorrente da sua vinculação à emissão dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, que não seja sanado, de forma definitiva, ou suspenso por medida judicial, no prazo de 15 (quinze) dias contados: (a) de sua constituição, inclusive no Livro de Registro das Debêntures, ou (b) do envio de notificação informando sobre a constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures;
- (iii) provarem-se incorretas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, no caso de não serem corrigidas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação da referida incorreção;
- (iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta por ato ou determinação de Autoridade competente, pela Devedora, por qualquer



controlada que afete ativos cujo valor da indenização represente um prejuízo em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) sobre o patrimônio líquido da Devedora que constar das últimas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, ou valor equivalente em outras moedas;

- (v) venda, transferência ou desapropriação de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, fora do curso normal dos seus negócios, e desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
 - (vi) caso a Devedora deixe de ter auditadas suas demonstrações financeiras por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (CNPJ 61.562.112/0001-20), Ernst & Young Auditores Independentes S/S (CNPJ 61.366.936/0001-25), Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (CNPJ 49.928.567/0001-11) ou KPMG Auditores Independentes (CNPJ 57.755.217/0001-29), ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária;
 - (vii) caso as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora;
 - (viii) não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização;
 - (ix) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Agente Fiduciária até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):
- (a) razão entre (1) a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e (2) o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos); e

Para fins deste item "a", considera-se como:



"Dívida Líquida": total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

"Contas a Pagar": valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos; e

"Patrimônio Líquido": o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores.

(b) razão entre (1) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (2) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta da aquisição de imóveis e terrenos somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Para fins deste item "b", considera-se como:

"Dívida Líquida": total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

"Contas a Pagar": valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos;

"Total dos Recebíveis": soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;

"Estoques": valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e

"Custos e Despesas a Apropriar": conforme indicado nas demonstrações financeiras.

6.1.8 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou desde a respectiva Data de Pagamento



da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.9 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do vencimento antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.8 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xx" deste Termo de Securitização.

6.1.10 A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 6.1.5.1 e 6.1.7.1 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Investidores de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Investidores de CRI previstos neste Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("Pedido de Waiver" e "Assembleia de Pedido de Waiver", respectivamente).

6.1.11 As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

6.1.12 A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

6.1.13 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso "ii" da Cláusula 6.1 acima, e nos termos da Cláusula 5.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial das Debêntures, sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (e,



consequentemente, Resgate Antecipado dos CRI) poderá ocorrer a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

6.1.13.1 O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.1.13.2 abaixo, será, em relação aos CRI, equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, dos demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI ("Valor do Resgate Antecipado dos CRI"), e de prêmio entre a data do efetivo resgate antecipado e a Data de Vencimento, calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Resgate"):

$$P = \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Resgate, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor do Resgate Antecipado dos CRI.

DU = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

i = prêmio ao ano definido conforme tabela abaixo:

Data do Resgate Antecipado dos CRI	Prêmio de Resgate ao ano incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado dos CRI
Até 19 de agosto de 2025 (inclusive)	0,75
Entre 19 de agosto de 2025 (exclusive) e 19 de agosto de 2026 (inclusive)	0,65
Entre 19 de agosto de 2026 (exclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,45

6.1.13.2 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.13.1 acima, em razão do resgate antecipado dos



CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item “xx” deste Termo de Securitização.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo

6.1.14 Caso, após a Data de Integralização das Debêntures, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Devedora tenha de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério: (i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada; ou (ii) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento referido nesta Cláusula, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa (“Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo”), nos termos das Cláusulas abaixo.

6.1.14.1 Caso a Securitizadora receba uma comunicação acerca do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, nos termos da Cláusula acima, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida comunicação, comunicar a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, a exclusivo critério da Securitizadora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-mail encaminhados com aviso de recebimento com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, ou, ainda, publicação de comunicado específico aos Titulares de CRI no jornal “Jornal Gazeta São Paulo”, com os termos e condições previstos na comunicação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. A comunicação a ser elaborada pela Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, conforme descritos na comunicação da Devedora neste sentido, incluindo a data de pagamento e o valor a ser pago.



6.1.14.2 Ressalvado de outra forma definido na Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, o resgate antecipado dos CRI será realizado mediante o pagamento pela Securitizadora do montante total pago pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que será equivalente ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido.

6.1.14.3 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados, na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados.

6.2 Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures, e será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

6.2.1 Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou a Instituição Custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI ("Notificação de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, exclusivamente às expensas dela, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

6.2.2 A Notificação de Resgate Antecipado deverá (i) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures), (ii) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar



da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI.

6.2.3 Após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Emissora terá 1 (um) Dia Útil, contado do término do Prazo de Adesão, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.4 Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.5 Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures, devendo a Emissora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI.

6.2.6 O valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.2.6.1 abaixo, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (ii) da Remuneração desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos das Cláusulas 5.3 e 5.4 acima e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo.

6.2.6.1 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.2.6 acima, em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item “xx” deste Termo de Securitização.



6.2.7 Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures e, consequentemente, à totalidade dos CRI.

6.2.8 Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá promover o resgate da totalidade dos CRI, e a Devedora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado deverá ser cancelada e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento.

6.2.9 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o eventual prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI após o referido pagamento.

6.2.10 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.3 Amortização Extraordinária: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures") até o valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Limite da Amortização Extraordinária Facultativa"), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI").

6.3.1 Observado o previsto na Cláusula 6.3 acima, em especial, o Valor Limite da Amortização Extraordinária Facultativa, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será operacionalizada mediante o envio pela Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de Comunicação de Amortização Facultativa, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

6.3.2 O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI DI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.3.5 abaixo, será, em relação aos CRI, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, se houver ("Valor da Amortização



Extraordinária Facultativa"); e (iii) de prêmio entre a data da efetiva amortização extraordinária e a Data de Vencimento, calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Amortização Facultativa"):

$$P = \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Amortização Facultativa, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor da Amortização Extraordinária Facultativa.

DU = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

i = prêmio ao ano definido conforme tabela abaixo:

Data da Amortização Extraordinária Facultativa	Prêmio de Amortização Facultativa ao ano incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa
Até 19 de agosto de 2025 (inclusive)	0,75
Entre 19 de agosto de 2025 (exclusive) e 19 de agosto de 2026 (inclusive)	0,65
Entre 19 de agosto de 2026 (exclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,45

6.3.3 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.3.2 acima, em razão da amortização extraordinária dos CRI, no caso da amortização extraordinária das Debêntures, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item "xx" deste Termo de Securitização.

6.3.4 Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da



Amortização Extraordinária dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Devedora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Nesse caso, a B3 será comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI.

7 CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1 Distribuição Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, com compromisso de subscrição e integralização pelo Coordenador Líder, para o montante base da Oferta dos CRI, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, na primeira Data de Integralização, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM nº 60, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que o Coordenador compromete-se, até o término do Prazo Máximo de Colocação, a subscrever e integralizar, pelo Preço de Integralização, o saldo remanescente de CRI não subscrito, até o limite de 300.000 (trezentos mil) CRI, desde que (a) nos termos da Cláusula 3.1 acima, cumpridas as Condições Precedentes (1) até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, para a primeira Data de Integralização, e (2) após a primeira Data de Integralização, na primeira Data de Integralização de cada mês subsequente, até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos Documentos da Operação; (c) as informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação dos Documentos da Operação sejam, no ato de exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, a critério exclusivo do Coordenador Líder e seus assessores; (d) não ocorrência, durante o Prazo Máximo de Colocação, de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem negativamente e de forma relevante a viabilidade da Oferta; e (e) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo certo que o Compromisso de Subscrição e Integralização não é extensível aos CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício da Opção de Lote Adicional. Caso o Compromisso de Subscrição e Integralização seja exercido, o Anúncio de Encerramento será disponibilizado após referido exercício.

7.1.1 O Compromisso de Subscrição e Integralização será exercido, caso cumpridas as Condições Precedentes, no momento em que o Coordenador Líder achar conveniente, limitado ao término do Prazo Máximo de Colocação.



7.1.2 A verificação das Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a que a prestação do Compromisso de Subscrição e Integralização está submetida, deverá ser realizada pelo Coordenador Líder (1) até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, para a primeira Data de Integralização, e (2) após a primeira Data de Integralização, na primeira Data de Integralização de cada mês subsequente, até o encerramento do Prazo Máximo de Colocação, sendo certo que, anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer uma dessas condições, sem renúncia ou a concessão de prazo adicional por parte do Coordenador Líder, ensejará a exclusão do Compromisso de Subscrição e Integralização e tal fato deverá ser tratado como modificação da Oferta, se ocorrida posteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado.

7.2 Condições de Revenda dos CRI na Hipótese de Exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização: Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, os CRI adquiridos em decorrência do exercício do Compromisso de Subscrição e Integralização poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21 antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, por preço de revenda limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Integralização até a data da respectiva revenda. A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, e deverá ser efetuada de acordo com a regulamentação aplicável.

7.2.1 Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, que poderão negociá-los livremente por meio do CETIP21, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.

7.2.2 Os CRI emitidos em razão do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, correspondente a até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando o valor na primeira Data de Integralização, serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

7.3 Prazo Máximo de Colocação: O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

7.4 Plano de Distribuição: O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Securitizadora, deverá elaborar plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (a) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus



clientes; (b) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (c) que os representantes de venda das instituições participantes do consórcio de distribuição ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta") recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder ("Plano de Distribuição").

7.4.1 Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento dos Boletins de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

7.5 Início da Oferta: Cumpridas as Condições Precedentes, a Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta para os Investidores.

7.6 Pedido de Reserva: Não haverá período de reserva ou recebimento de pedidos de reserva no âmbito da Oferta.

7.7 Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Securitizadora ou da Devedora; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Securitizadora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Securitizadora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Securitizadora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Securitizadora ou pela Devedora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.



7.7.1 Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Boletins de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto à Instituição Participante da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI.

7.8 Alocação da Oferta: O Coordenador Líder realizará procedimento de consolidação de todos os Boletins de Subscrição e ordens de investimento recebidos no âmbito da Oferta e realizará a alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, deverá definir, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, o Valor Total da Emissão, considerando a possibilidade de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional. A ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição e/ou das ordens de investimento, conforme o caso, será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico.

7.8.1 Em caso de Boletins de Subscrição e/ou das ordens de investimento, conforme o caso, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema operacionalizado pela B3 por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas.

7.8.2 No caso de um Investidor subscrever mais de um Boletim de Subscrição dos CRI e/ou enviar mais de uma ordem de investimento, conforme o caso, os Boletins de Subscrição dos CRI e/ou as ordens de investimento serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3. Os Boletins de Subscrição e/ou das ordens de investimento, conforme o caso, cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição e das ordens de investimento.



7.8.3 O processo de alocação dos CRI poderá acarretar alocação parcial no último Boletim de Subscrição dos CRI ou ordem de investimento, conforme o caso, alocada.

7.9 Opção de Lote Adicional: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a Securitizadora, em comum acordo com o Coordenador Líder e após consulta e concordância prévia da Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, poderá exercer a Opção de Lote Adicional. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação, e aplicar-se-ão aos CRI Adicionais as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que os CRI Adicionais passarão a integrar o conceito de "CRI", nos termos dos Documentos da Operação.

7.10 Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

7.11 Procedimentos de Subscrição e Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, durante o Prazo Máximo de Colocação.

7.11.1 O Coordenador Líder será isoladamente responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

7.11.2 A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED, ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, sendo que, na mesma data, esses recursos serão utilizados pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures.

7.11.3 A transferência, à Securitizadora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

7.12 Encerramento da Oferta: A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão,



considerada a possibilidade do exercício ou não da Opção de Lote Adicional; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes, a critério do Coordenador Líder.

7.12.1 Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

7.13 Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

7.14 Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, seja para fins de proteção do seu valor.

7.15 Contratação de Formador de Mercado: Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os CRI da presente Emissão. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

7.16 Público Alvo: O público alvo da Oferta é composto pelos Investidores Institucionais e pelos Investidores Não Institucionais.

7.16.1 A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3

7.17 Classificação de Risco. A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 10, da Resolução CVM nº 60. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM nº 60. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIDC0" e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável), e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema



eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação.

7.17.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda; e/ou (iii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Autorizadas").

7.17.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 7.17.1 acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização trimestral do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Emissora e a Agência de Classificação de Risco.

7.17.3 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração: honorários iniciais no valor de R\$98.047,92 (noventa e oito mil, quarenta e sete reais e noventa e dois centavos). Será devido um honorário anual de monitoramento no valor de R\$65.365,30 (sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e cinco reais e trinta centavos), devido a partir da data do primeiro aniversário da publicação do *rating*, e em cada aniversário subsequente.

8 CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

8.1 Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização.

8.2 Os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

8.2.1 O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, e serão destinados especificamente ao pagamento dos CRI, e das



demaís obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

8.3 Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI 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.

8.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

8.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

8.6 Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI 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, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

9 CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

9.1 Administração do Patrimônio Separado dos CRI: A Emissora administrará o Patrimônio Separado dos CRI instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.1.1 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI não possuam recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, após deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, a emissão de nova série de certificados de recebíveis imobiliários, com o consequente aditamento a este Termo de Securitização, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.



9.1.2 Os recursos eventualmente captados nos termos da Cláusula 9.1.1 acima estarão sujeitos ao regime fiduciário e deverão integrar o Patrimônio Separado dos CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

9.2 Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônios Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

9.2.1 Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via eletrônica da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Direitos Creditórios Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2 Com relação à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos.

9.3 Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3.1 Na hipótese prevista acima a Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 16 deste Termo de Securitização, com antecedência de, no



mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. A Assembleia Especial de Investidores de CRI será instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI.

9.3.2 Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a respectiva Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a respectiva Assembleia Especial de Investidores de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. A Assembleia Especial de Investidores de CRI acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25, inciso IV, alínea "a", da Resolução CVM nº 60.

9.3.3 Independentemente da realização da referida Assembleia Especial de Investidores de CRI descrita na Cláusula 9.3.2 acima, ou da deliberação dos Titulares de CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e dos Titulares de CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços da operação, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

10 CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

10.1 Eventos de Liquidação dos Patrimônio Separado dos CRI: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;



- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, incluindo nas hipóteses previstas nas Cláusulas 5.2.9, 6.1.9 e 6.2.6.1 acima, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias.

10.1.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.1.2 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI e assumida a administração do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, nos termos do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a administração e eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial de Investidores de CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

10.1.3 A Assembleia Especial de Investidores de CRI de que trata a Cláusula 10.1.2 acima deverá ser convocada na forma da Cláusula 16 deste Termo de Securitização, e será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI presentes, nos termos da Lei nº 14.430. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.



10.1.4 Na Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado dos CRI por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.5 Conforme previsto no artigo 31, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.1.6 A Assembleia Especial de Investidores de CRI convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, nos termos dos incisos I a IV do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, pela maioria dos votos dos Titulares de CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes, conforme parágrafo 4º, artigo 30, da Resolução CVM nº 60.

10.1.7 Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.1.8 Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos; e (iii) exceto no caso de culpa ou dolo da Emissora, indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive



fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora, exclusivamente em razão da liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

10.2 Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI: A liquidação do Patrimônio Separado dos CRI será realizada:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, na Data de Vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou
- (ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI), mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, após a Emissora ter adotado os procedimentos cabíveis para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Direitos Creditórios Imobiliários que integram o Patrimônio Separado dos CRI, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Direitos Creditórios Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1 Quando o Patrimônio Separado dos CRI for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2 O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei nº 14.430. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do inciso "(i)" da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do inciso "(ii)" da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado dos CRI em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se a Emissora ou Agente



Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme aplicável, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

10.2.3 A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores, como: inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias de responsabilidade exclusiva da Emissora, previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento e desde que a Emissora tenha recepcionado os recursos dos Direitos Creditórios Imobiliários;

11 CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1 Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) as declarações, informações e fatos contidos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são verdadeiras, corretas, completas e suficientes;
- (ii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;
- (iii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;



- (iv) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para a realização da Emissão e da Oferta, ressalvada as aprovações societárias previstas na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;
- (vi) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datadas de 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
- (vii) está em cumprimento das leis e regulamentos relacionadas à não utilização de trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e à não incentivo à prostituição;
- (viii) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a Emissora aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (ix) cumpre rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, na medida em que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, e procede a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (x) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de



processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

- (xi) 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;
- (xii) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Emissora;
- (xiii) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos;
- (xiv) mantém os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que (i) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentiva a prostituição; (iii) os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vii) tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xvi) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (a.1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou (a.2) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;
- (xvii) cumpre e faz com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas,



seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal, estagiários ("Representantes"), cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência dos CRI, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI;

- (xviii) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) 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; (c) não aceita ou se compromete a



aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

- (xix) não se encontra, assim como quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas e seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xx) as informações constantes dos Formulários de Referência são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xxi) os Formulários de Referência (a) contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência da Emissora;
- (xxii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI, a realização da Oferta e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xxiii) será legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xxiv) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



- (xxv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (xxvi) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xxvii) inexistiu descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
- (xxviii) 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;
- (xxix) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;
- (xxx) adota as medidas necessárias para mitigar a ocorrência de conflito de interesses com suas subsidiárias integrais, bem como conflitos entre as referidas subsidiárias;
- (xxxi) mantém suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos;
- (xxxii) divulga informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o investidor a erro, escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, e úteis à avaliação dos títulos de securitização por ela emitido, inclusive à presente Oferta;
- (xxxiii) mantém em sua página na rede mundial de computadores (a) seu formulário de referência atualizado, (b) código de ética atualizado, (c) regras, procedimentos e descrição dos controles internos atualizados, (d) seção específica para cada emissão que possua títulos de securitização em circulação, contendo, no mínimo (1) informa mensal aplicável, nos termos da Resolução CVM nº 60, (2) notificações, convocações de assembleia especial de investidores e eventuais comunicados realizados pela securitizadora com relação às emissões vigentes, (3) demonstrações financeiras auditadas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI, e (4) relatórios elaborados pelo agente fiduciário de acordo com a



regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à respectiva emissão;

- (xxxiv) adota diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado dos CRI possuem (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, (ii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, e (ii) 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, quando se tratar de Custodiante. Ainda, a Emissora declara fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, assumido a responsabilidade perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;
- (xxxv) exerce suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xxxvi) evita práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xxxvii) mantém atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xxxviii) informa à CVM sempre que verifica, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (xxxix) estabelece política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;
- (xl) coopera com o Agente Fiduciário e fornece os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;
- (xli) zela pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado dos CRI, independente da contratação de Instituição Custodiante para custódia, depósito e registro;
- (xl ii) estabelece mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial



para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;

- (xlili) responsabiliza-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à operação de securitização, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;
- (xliv) diligencia para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão.

11.1.1 A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na forma da Cláusula 16 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 16 abaixo.

11.1.2 A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia Especial de Investidores de CRI, na qualidade de credor dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia Especial de Investidores de CRI.

11.1.3 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

11.1.4 A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que



possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado dos CRI, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações da Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação do Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) anualmente, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Direitos Creditórios Imobiliários e posição financeira dos Direitos Creditórios Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;
- (vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização no site do Agente



Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI;

- (vii) cópia eletrônica da inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em prazo não superior a 1 (um) dia útil a contar do recebimento da mesma pela Emissora; e
- (viii) encaminhar o Relatório de Gestão do Patrimônio Separado dos CRI (conforme adiante definido) ao Agente Fiduciário e à Agência de Classificação de Risco, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, conforme previsto na cláusula 12.2.1.

11.2 A Emissora declara, adicionalmente, que tem ciência das disposições legais e regulamentares aplicáveis à Emissão, não tendo praticado e obrigando-se a não praticar qualquer ato em desacordo com tais disposições legais e regulamentares, em especial o artigo 18 da Resolução CVM nº 60, que versa ser vedado à companhia securitizadora (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: (i.a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados; (i.b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora; (i.c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (i.d) houver a prática de *warehousing*, conforme definida no artigo 2º, XII da Resolução CVM nº 60; ou (i.e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do Patrimônio Separado dos CRI por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão; (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro Patrimônio Separado dos CRI, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário; (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM nº 60; (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que



prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores; (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão; (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos, conforme o caso.

12 CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1 Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM nº 60 e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado dos CRI, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (iv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, sendo que o exercício social do Patrimônio Separado desta emissão terá como término o dia 31 de março de cada ano;
- (v) manter os documentos mencionados no inciso “iii” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (vii) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;



- (ix) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (x) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída neste Termo de Securitização ou nos documentos da Oferta dos CRI;
- (xi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder;
- (xii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xiii) dispor de atendimento adequado aos Titulares de CRI, sempre que por eles solicitado, para assegurar-lhes tratamento eficiente e completo;
- (xiv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado dos CRI, a exame por empresa de auditoria;
- (xv) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xvi) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil e incentivo a prostituição;
- (xvii) manter verdadeiras, corretas, completas e suficientes, durante todo o prazo de vigência dos CRI, as declarações, informações e fatos referentes à Emissora e/ou a qualquer controlada da Emissora contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xviii) fazer com que as informações da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora



relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora e sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

- (xix) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;
- (xx) cumprir as leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis;
- (xxi) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Emissora;
- (xxii) observar a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentive a prostituição; (iii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vii) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xxiii) cumprir com as disposições da Resolução CVM nº 44;
- (xxiv) cumprir, bem como fazer com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas e seus Representantes cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: (a) comunicará imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário; e (b) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI exclusivamente pelos meios previstos neste Termo de Securitização;
- (xxv) (a) não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não prometer, oferecer ou dará, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou



manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas às Debêntures, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;

- (xxvi) cuidar para que as informações constantes do seu Formulário de Referência, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, e disponíveis na página da CVM na internet, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xxvii) cuidar para que os Formulários de Referência (a) contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80;
- (xxviii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xxix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxx) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xxxi) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;



- (xxxii) fazer constar nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xxxiii) adotar as medidas necessárias para mitigar a ocorrência de conflito de interesses com suas subsidiárias integrais, bem como conflitos entre as referidas subsidiárias;
- (xxxiv) manter suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos;
- (xxxv) divulgar informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o investidor a erro, escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, e úteis à avaliação dos títulos de securitização por ela emitido, inclusive à presente Oferta;
- (xxxvi) manter em sua página na rede mundial de computadores (a) seu formulário de referência atualizado, (b) código de ética atualizado, (c) regras, procedimentos e descrição dos controles internos atualizados, (d) seção específica para cada emissão que possua títulos de securitização em circulação, contendo, no mínimo (1) informa mensal aplicável, nos termos da Resolução CVM nº 60, (2) notificações, convocações de assembleia especial de investidores e eventuais comunicados realizados pela securitizadora com relação às emissões vigentes, (3) demonstrações financeiras auditadas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI, e (4) relatórios elaborados pelo agente fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à respectiva emissão;
- (xxxvii) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado dos CRI possuem (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, (ii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, e (ii) 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, quando se tratar de Custodiante. Ainda, a Emissora obriga-se a fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, assumido a responsabilidade perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;
- (xxxviii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de



serviço no âmbito da Oferta;

- (xxxix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xl) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xli) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xl ii) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (xl iii) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;
- (xl iv) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;
- (xl v) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado dos CRI, independente da contratação de Instituição Custodiante para custódia, depósito e registro;
- (xl vi) desenvolver e implementar regras, procedimentos e controles internos, por escrito, que devem (a) garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional, (b) ser efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;
- (xl vii) estabelecer mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;
- (xl viii) responsabilizar-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e



liquidação dos ativos e garantias vinculados à Oferta, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;

- (xlix) (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão, (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, (iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão registrados em entidade registradora ou custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM, (iv) convocar e realizar a assembleia especial de investidores, assim como cumprir suas deliberações, (v) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, nos termos do parágrafo 6º, do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, assim como para os patrimônios separados, ressalvada a hipótese do parágrafo 3º, do artigo 35 da Resolução CVM nº 60, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos da Cláusula 12.2.2 abaixo, e (vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições dos Documentos da Operação;
- (l) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas dispostas na Resolução CVM nº 60 e demais regulamentações em vigor;
- (li) enviar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras de cada Patrimônio Separado dos CRI, inclusive do Patrimônio Separado dos CRI, bem como as informações eventuais referentes a cada emissão ou à Emissora dispostas na Resolução CVM nº 60;
- (lii) informar ao Agente Fiduciário, à CVM, à B3 e a SSE a respeito da substituição dos Auditores Independentes do Patrimônio Separado dos CRI;

12.1.1.1 A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações ora prestadas por si aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI.



12.1.2 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

12.2 Ainda, a Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI aos CRI ("Relatório de Gestão do Patrimônio Separado dos CRI").

12.2.1 O relatório mensal previsto na cláusula acima deverá incluir (i) data de Emissão dos CRI; (ii) o saldo devedor dos CRI; (iii) critério de atualização monetária dos CRI; (iv) valor pago aos Titulares de CRI no ano; (v) data de vencimento final dos CRI; (vi) valor recebido da Devedora; e (vii) saldo devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI.

12.2.2 Nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Resolução CVM nº 60, não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores derivado da implantação do comitê de auditoria.

13 CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1 Nomeação do Agente Fiduciário: Nos termos do inciso IX do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60 e do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora nomeia e constitui a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2 Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, ou nos termos da Resolução CVM nº 60, em especial o seu artigo 33, parágrafo 4º, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;



- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;
- (xi) cumpre e faz com que seus Representantes, cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o



pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência das Debêntures, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) o Agente Fiduciário e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; (h) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (1) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (2) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (3) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (4) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (5) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (i) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Titulares de CRI e à Emissora;

- (xii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes, no melhor conhecimento:
- (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.



13.3 Início do exercício das funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4 Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM nº 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Devedora para que a Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Devedora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e pela Devedora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio



Separado dos CRI;

- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores de CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17 e do Termo de Securitização e respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) comparecer à Assembleia Especial de Investidores de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM nº 17;
- (xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;



- (xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (xx) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxi) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização;
- (xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (xxiii) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;
- (xxiv) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora não o faça; e
- (xxvi) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

13.4.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17, caso a Emissora não faça, conforme artigo 29, parágrafo primeiro, inciso II, da Lei nº 14.430.

13.4.2 O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.



13.5 Remuneração do Agente Fiduciário: Com recursos do Fundo de Despesas por conta e ordem da Devedora ou com os recursos do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela 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\$16.505,41 (dezesesse mil, quinhentos e cinco reais e quarenta e um centavos), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, (ii) parcela única de R\$3.414,91 (três mil, quatrocentos e quatorze reais e noventa e um centavos) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; (iii) pela verificação semestral da destinação dos recursos futura o valor de R\$1.365,96 (mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos) semestralmente, até a verificação integral da destinação dos recursos; (iv) pela verificação trimestral de *covenants*, o valor de R\$ 1.138,30 (mil e cento e trinta e oito reais e trinta centavos), trimestralmente, até a verificação integral da destinação dos recursos; e (v) pela verificação da destinação de recursos de Reembolso, será devida parcela única no valor de R\$9.106,43 (nove mil, cento e seis reais e quarenta e três centavos), a ser paga até p 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro. A primeira parcela do item “i” acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação e verificação do Reembolso. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. As parcelas citadas já consideram os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.6 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral



comprovação da destinação dos recursos. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.7 Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora continuará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

13.7.1 A remuneração definida na Cláusula acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

13.7.2 Em caso de atraso no pagamento de qualquer remuneração prevista acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva 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, calculados dia a dia.

13.7.3 Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, inclusive as administrativas, deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado dos CRI ou adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente



Fiduciário, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora ou adiantadas pelos Titulares de CRI, conforme aplicável, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.7.4 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

13.7.5 A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, notificações, custos incorridos em contato telefônicos, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores de CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores de CRI e etc), transportes, alimentação, viagens e estadias, incorridos para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos.

13.8 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.



13.8.1 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído: (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

13.8.2 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8.3 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

13.8.4 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores de CRI.

13.8.5 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos Srs. Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, no telefone (21) 3514-0000 e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização.

13.9 A Emissora e o Agente Fiduciário acordam que nos termos do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

14 CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DE CRI

Competência

14.1 Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

14.1.1 Sem prejuízo de outras matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores de CRI estabelecidas neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 da



Resolução CVM nº 60, conforme artigo 25 da Resolução CVM nº 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores de CRI deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 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 investidores; (b) a dação em pagamento aos investidores 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 ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Convocação

14.2 Nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 60, a Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser convocada por iniciativa própria da Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.2.1 Nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Resolução CVM nº 60, a convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

14.2.2 Nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, a convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser encaminhada pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.



14.2.3 Nos termos do parágrafo 2º da Resolução CVM nº 60, a comunicação da convocação deverá informar:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia 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; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

14.2.3.1 Nos termos do parágrafo 3º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, caso o investidor possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.2.3.2 As informações requeridas na Cláusula 14.2.3.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.2.4 Nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, a convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. A Assembleia Especial de Investidores de CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação.

14.2.5 A Assembleia Especial de Investidores de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza e detalhamento, o lugar e horário da reunião, visto que podem ocorrer custos adicionais, os quais deverão ser arcados pela Devedora.

14.2.6 Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM nº 60, a Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente



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

14.2.6.1 Nos termos do parágrafo 1º do artigo 29 da Resolução CVM nº 60, 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 do Titular de CRI.

14.2.6.2 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 29 da Resolução CVM nº 60, os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores de CRI.

14.2.7 Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.2.8 A Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada na Cláusula 14.2.7 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 das Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI em questão, previstos na Cláusula 14.2 acima.

14.2.9 Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.2.10A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.



14.2.11 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores de CRI o disposto na Lei nº 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.

Voto

14.3 Cada CRI, nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.3.1 Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da referida assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.3.2 Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM nº 30, não podem votar nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) os prestadores de serviços à operação de securitização, 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 dos CRI no tocante à matéria em deliberação.

14.3.3 Nos termos do parágrafo único do artigo 32 da Resolução CVM nº 60, não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.3.2 acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 14.3.2 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Instalação



14.4 Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.4.1 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

14.4.3 A presidência da Assembleia Gerais de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Quórum para Deliberação

14.5 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Investidores de CRI, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.1 As alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou aos Eventos de Vencimentos Antecipados previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação, conforme aplicável.

14.5.2 Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

Demais regras



14.5.3 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.5.4 Nos termos do parágrafo 3º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre alterações neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, 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; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviço da Oferta; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI emitidos.

14.5.5 As alterações referidas na Cláusula 14.5.4 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

14.5.7 Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial de Investidores de CRI convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

14.5.8 Nos termos do inciso II do parágrafo 2º do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, o Agente Escriturador e o Auditor Independente não estão sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Investidores.



15 CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

15.1 Despesas: A Devedora assumiu as seguintes despesas, conforme pactuado na Escritura de Emissão das Debêntures e nos Documentos da Operação:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
 - (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 22.509,85 (vinte e dois mil, quinhentos e nove reais e oitenta e cinco centavos), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 3.376,48 (três mil e trezentos e setenta e seis reais e quarenta e oito centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (c) 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;
 - (d) o valor devido no âmbito nas alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("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.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$5.975,86 (cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$8.854,45 (oito mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos) por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia e ano da parcela (a) acima e as demais nos anos subsequentes. O valor devido no âmbito das alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração



da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (iii) remuneração do banco liquidante e escriturador do CRI, nos seguintes termos:
- (a) pelas atividades do banco liquidante e escriturador dos CRI, no valor mensal de R\$400,00 (quatrocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) 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; e
 - (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (iv) remuneração do auditor independente e do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$2.025,89 (dois mil, vinte e cinco reais e oitenta e nove centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor anual de R\$2.836,24 (dois mil, oitocentos e trinta e seis reais e vinte e quatro centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (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;
 - (d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima já considera os acréscimos 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 do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada



- pagamento; e
- (e) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.
- (v) Despesas com Reestruturação (conforme abaixo definida), se aplicável:
- (a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) 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, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$300,00 (trezentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$15.000,00 (quinze mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;
- (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) 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; e
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.
- Entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (1) 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; (2) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (3) garantias e (4) ao resgate antecipado dos CRI.



- (vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (ix) custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores de CRI;
- (x) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;
- (xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xii) as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;
- (xiii) todos os custos relativos à Oferta dos CRI (inclusive a remuneração da do Coordenador Líder), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;



- (xiv) as despesas com terceiros especialistas, advogados, na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Devedora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (xv) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xvi) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI; e
- (xvii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

15.1.1 A Devedora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um Fundo de Despesas os CRI, sendo que cada Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

15.1.2 Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito nas respectivas Contas Centralizadoras, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização dos CRI; e (ii) a todo e qualquer momento que o Fundo de Despesas estiver inferior a R\$60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") a Devedora deverá aportar na Conta Centralizadora o montante suficiente para voltar ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

15.1.3 O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.



15.1.4 Caso as Despesas que, citadas na Cláusula 15.1 acima, porventura sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Devedora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.1.5 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, visto a falta de recursos no Fundo de Despesas, não sendo possível para a Emissora realizar o pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Devedora.

15.1.6 Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso da Securitizadora contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

15.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI ("Despesas Extraordinárias").

15.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$5.000,00 (cinco mil reais) ou, em conjunto, superior a R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser previamente



aprovadas, por escrito, pela Emissora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

15.2.2 Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas da Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

15.2.3 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

15.3 Reembolso de Despesas: Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora e previamente aprovadas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 15.2. acima, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Emissora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado dos CRI, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Emissora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

15.4 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas,



danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

15.5 Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivo CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

15.6 Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

- a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.6.1 Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VI a este Termo de Securitização.

16 CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE

16.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "Gazeta São Paulo", ou outro que vier a substituí-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado, no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60, a Lei nº 14.430, e os prazos legais, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data de sua ocorrência. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo



veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

16.1.1 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ o referido edital de convocação. As publicações realizadas nos termos da Cláusula 16.1.1 acima serão realizadas uma única vez e não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 60.

16.1.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

17 CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1 Registro: Nos termos do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na (i) Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, que assinará a declaração constante do Anexo III ao presente Termo de Securitização, e (ii) na B3.

18 CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1 Notificações: As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000 | São Paulo, SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca



Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi

CEP 04534-004 | São Paulo, SP

At: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.1.1 Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo de Securitização será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

18.1.2 A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

19 CLÁUSULA DEZENOVE – RISCOS

19.1 Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco referentes à Oferta encontram-se devidamente descritos no Prospecto Preliminar, e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.



20 CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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.

20.2 Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3 Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, exceto pelo previsto na Cláusula 14.5.4 acima.

20.4 Invalidade: 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.

20.5 Interpretação Conjunta. 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.

20.6 Conflito de Interesse: As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º inciso I da Resolução CVM nº 60.

20.7 Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que



permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.7.1 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

20.8 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

20.9 Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

21 CLÁUSULA VINTE E DOIS - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL



21.1 Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2 Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.3 E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)



(Página de assinatura do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO 35046030896
CPF: 35046030896
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 08:58:13 PDT
ICP-Brasil
E6839D95AFFA48748A2AB30D68F8E974

Nome: Karine Simone Bincoletto

CPF: 350.460.308-96

Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 2241718821
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 07:34:02 PDT
ICP-Brasil
C5D3C93971864426AEF97D9573050776

Nome: Rodrigo Henrique Botani

CPF: 224.171.888-21

Cargo: Diretor

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

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA 09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 06:00:26 PDT
ICP-Brasil
E6839D95AFFA48748A2AB30D68F8E974

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE 01115598473
CPF: 01115598473
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 06:02:01 PDT
ICP-Brasil
E6839D95AFFA48748A2AB30D68F8E974

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Luiza Maria de Castro Trindade
Assinado por: LUIZA MARIA DE CASTRO TRINDADE 12938121709
CPF: 12938121709
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 05:55:55 PDT
ICP-Brasil
969DFC4E60345E7B6447C8CAB1726D2

Nome: Luiza Maria de Castro Trindade

CPF: 129.381.217-09

DocuSigned by:
Julia Bernardes Cunha
Assinado por: JULIA BERNARDES CUNHA 04628085137
CPF: 04628085137
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 09:10:31 PDT
ICP-Brasil
CC3A25F411B3448FB43C906377F54E65

Nome: Julia Bernardes Cunha

CPF: 046.280.851-37



ANEXO I

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da sua 40ª emissão, em série única ("Emissão" e "Oferta"), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor a partir de 02 de maio de 2022 ("Resolução CVM nº 60"):

- (a) nos termos do inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, será instituído regime fiduciário sobre (a) os direitos creditórios imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Direitos Creditórios Imobiliários"); (b) a conta corrente nº 15142-2, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado dos CRI"); e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "a" e "b" acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente emissão dos CRI;
- (b) verificou, em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), 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 prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Termo de Securitização");



- (c) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65 ("Devedora"), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Direitos Creditórios Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (d) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM nº 60;
- (e) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, 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
- (f) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas por ela ao mercado durante a Oferta.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, a Emissora reconhece e concorda que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.



TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO 35046030896
CPF: 35046030896
Cargo: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 08:58:19 PDT
ICP Brasil
0A61AA8B6878450280584C05CF0F1534

Nome: Karine Simone Bincoletto
CPF: 350.460.308-96
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Cargo: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 07:35:03 PDT
ICP Brasil
C5D3C93871864426AEF97D9873050776

Nome: Rodrigo Henrique Botani
CPF: 224.171.888-21
Cargo: Diretor



ANEXO II

MODELO DO COMUNICAÇÃO DE OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

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

[Local], [data].

À

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 11, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04.506-000

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 40ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A.

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 40ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade ("___"), conforme abaixo:

[☐] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório previstos no Termo de Securitização.

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



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

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)



ANEXO III

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrada em 09 de agosto de 2022, entre a TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), e a Instituição Custodiante, por meio da qual a cédula de crédito imobiliário (“CCI”) foi emitida pela Securitizadora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (“Escritura de Emissão de CCI”), DECLARA, para os fins do parágrafo primeiro, do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), que lhe foi entregue para custódia via digital da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme adiante definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 40ª emissão, em série única, da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Série Única, da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.*” celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, em 09 de agosto de 2022 (“Termo de Securitização”) e tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo primeiro, do artigo 26 da Lei nº 14.430 e do artigo 3º, inciso II do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

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



Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, a Instituição Custodiante reconhece e concorda que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Tatiana Scarpato Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPARO ARAUJO/39627036838
CPF: 39627036838
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 06:47:12 PDT
ICP-Brasil
3475A021FAC44477B2F78E0F20CC3851

Nome: Tatiana Scarpato Araujo
Cargo: Procuradora
CPF: 396.270.368-38

DocuSigned by:
Brenda Ribeiro de Oliveira
Assinado por: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA/44645126822
CPF: 44645126822
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 06:38:36 PDT
ICP-Brasil
7956878BC5840FE81D0F68E4150687A

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira
Cargo: Procuradora
CPF: 446.451.268-22



ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade e Estado: São Paulo, SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários
Número da emissão: 40ª
Número de séries: série única
Emissor: True Securitizadora S.A.
Quantidade: 300.000 (trezentos mil) CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da opção de emissão de lote adicional, isto é, em até 60.000 (sessenta mil) CRI, passando a quantidade da emissão a ser de até 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI.
Espécie: quirografária
Classe: N/A
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.



Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, o Agente Fiduciário reconhece e concorda que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2022.

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

DocuSigned by:
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA 0...
CPF: 00136257720
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 10:29:31 PDT

E6839B9CAFFA48748A2AB30068F8E974

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira
e Silva
Cargo: Diretor
CPF: 001.362.577-20



ANEXO V

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários da 40ª emissão, em série única, da TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), distribuídos publicamente pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), DECLARA, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, para todos os fins e efeitos, que atuou como agente fiduciário das seguintes operações feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora:

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual de Rating realizado pela S&P, com data de emissão a partir de Junho de 2021;	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira,	



Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.000.000,00	Quantidade de ativos: 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Atualização Mensal referente aos Contratos de Locação Vigentes e os Direitos Creditórios de Sublocação em vigor - Dezembro 2021 - Cópia do Relatório de Rating, com vigência a partir de Junho de 2021; - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários,	



caso seja necessário; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; - da Devedora: relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel, referente ao 1º e 2º semestres de 2021;

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.369.059,00	Quantidade de ativos: 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Banco HSBC Brasil S.A., no valor de R\$ 19.035.092,52 (Fiança Locação); (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança bancária emitida pelo Banco Safra S.A., no valor de R\$ 1.500.000,00 (Fiança CND); (v) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (vi) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobrejo decorrente do eventual sobrejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00	Quantidade de ativos: 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;	



Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Fevereiro de 2022.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.634.532,20	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que integrarão o Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37	Quantidade de ativos: 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9 % a.a. na base 360.	



Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Confirmação da realização da amortização antecipada compulsória devido ao descumprimento do índice de cobertura; - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020.

Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 153

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00

Quantidade de ativos: 34

Data de Vencimento: 07/09/2033

Taxa de Juros: IPCA + 9,05 % a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Nos termos da AGT de 06/08/2020 aguardamos o 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 154

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00

Quantidade de ativos: 34

Data de Vencimento: 07/09/2033

Taxa de Juros: IPCA + 9,05 % a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 157	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	



Taxa de Juros: IPCA + 9,05 % a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 160	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.210.000,00	Quantidade de ativos: 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Anual de Rating renovado a partir de fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI Luís e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia; e - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 15º RI/SP - SEI Tendência e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) Alienação Fiduciária das Quota sobre a totalidade das quotas de titularidade das Intervenientes Anuentes (Sei Olga Empreendimentos SPE Ltda., Sei Republica Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Sei Genebra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.), bem como sobre quaisquer novas quotas que venham a ser emitidas pelas Intervenientes Anuentes,.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180 % do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.	

Emissora: True Securitizadora S.A



Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101 % do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	



Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 258.000.000,00	Quantidade de ativos: 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em	



garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020).

Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 5 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Observado que há uma divergência de cláusula no Contrato de Cessão quanto a periodicidade de revisão (se a cada 12 meses ou a cada 24 meses) do Laudo de Avaliação (Parecer Independente) definitivo elaborado pela Agente de Avaliação Externa, a Securitizadora emitirá um Aviso ao Mercado para fins de esclarecimentos quanto a periodicidade correta (a cada 24 meses) tendo em vista as características do ativo, de forma que posteriormente será assinado um aditamento ao contrato de cessão, no sentido de constar que a periodicidade do laudo é a cada 24 meses exclusivamente.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104 % do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1,9 % a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 2,8 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	



Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.815.000,00	Quantidade de ativos: 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente ao mês fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022;	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25 % a.a. na base 360.	



Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de agosto de 2020 a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022.

Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 222

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 24/07/2029

Taxa de Juros: IPCA + 8,25 % a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de Abril a Dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Verificação do Fundo de Obras, referente a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022.

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 224

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00

Quantidade de ativos: 34000

Data de Vencimento: 16/09/2039



Taxa de Juros: IGP-M + 10 % a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Coobrigação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 650
Data de Vencimento: 24/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Procuração da Turquesa outorgando poderes ao Debenturista (True) renovada; - Apólice de Seguro com cobertura de no mínimo R\$ 65.000.000,00, tendo a True (Credora) como beneficiária, devidamente atualizada a partir de abril de 2021; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, devidamente registrado no RTD de SP; - Cópia da Alteração Contratual da Vitacon Participações S.A., devidamente registrado na JUCESP, constando as alterações previstas do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias; - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures devidamente registrada no RTD SP; - Celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT realizada em 07 de dezembro de 2020; - Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGT realizada em 27 de outubro de 2020 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Formalização das assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, os livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding, bem como o Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa e o aditamento ao TS e a Escritura de Debêntures prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020.	
Garantias: Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	



Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 233

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1 % a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 235

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
160.000.000,00

Quantidade de ativos: 160000

Data de Vencimento: 15/12/2023

Taxa de Juros: 100 % do CDI + 2,5 % a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Verificamos que na DF da Devedora constou que o Agente Fiduciário é responsável pelo cálculo dos Índices Financeiros, conforme página 48 da DF. No entanto, na Escritura de Debêntures, cláusula 5.1.2 (p) e o Termo de Securitização 6.2.4 (p), é claro que a obrigação de cálculo/apuração dos índices financeiros é devida pelo Auditor Independente para fins de acompanhamento pela Securitizadora e não pelo Agente Fiduciário. Arquivamos as DF e o cálculo dos índices financeiros em excel, onde não há clara a identificação de que o Auditor Independente tenha procedido com os cálculos. Enviamos à Securitizadora pedidos de esclarecimentos junto à Devedora, para fins de retificação de sua DF, de forma que aguardamos da Devedora a retificação acima junto às suas DF/ índices financeiros; e

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoas sobre os CRI.



Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.500.000,00	Quantidade de ativos: 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 3 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.

Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos	



oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.

Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1º Aditamento ao Termo de Securitização, 1º Aditamento a Escritura de CCI, 1º Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1º Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 245	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000



Data de Vencimento: 22/02/2024
Taxa de Juros: IPCA + 12 % a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fundo de Liquidez Temporário.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da Blumenau Norte Shopping Participações S.A., referente ao ano de 2021; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1,25 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; e - Declaração do Fiador Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1,5 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Verificação da observância do índice de cobertura de serviço da dívida (ICSD), mínimo de 1,10 vezes à partir de abril de 2022 tendo em vista a carência entre mar/2020 a março/2022; - Cópia digitalizada do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e das matrículas 132.745, 132.746 e 132.747, devidamente registrado no 1º RI de Criciúma/SC; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os	



comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava	



da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em	



conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000



Data de Vencimento: 06/11/2026
Taxa de Juros: IPCA + 8 % a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 18/10/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da apólice de seguro patrimonial dos Imóveis em garantia, constando endosso à Securitizadora, conforme cláusula 10.1, alínea (g) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis dos seguintes imóveis: (a) Torre 1: apartamentos 401, 1104, 1306, 1406, 1701, 1706, 1901, 1906; (b) Torre 2: apartamentos 102, 103, 106, 204, 206, 1405; (c) Torre 3: apartamentos 203, 303, 304, 501, 604, 804, 901, 1002, 1203, 1601, 1904, 2003; (d) Torre 4: apartamentos 301, 402, 604, 1003, vale ressaltar que só identificamos as vendas dos imóveis destacados em negrito). Além disso, precisamos da	



confirmação de quitação dos imóveis vendidos e o termo de liberação das garantias para a baixa as pendências do seguro.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 270	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.521.556,75	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 09/12/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Atualização quanto a constituição ou não de garantia suspensiva referente à Cessão Fiduciária de sublocação, pois ocorrendo sublocação deverá ser firmado o contrato de garantia; e	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00	Quantidade de ativos: 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A



Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1,5 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 279	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação	



de alugueis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 280

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 15/03/2024

Taxa de Juros: CDI + 4 % a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de alugueis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 281

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
98.000.000,00

Quantidade de ativos: 980

Data de Vencimento: 28/11/2034

Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1,5 % a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 282

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
70.000.000,00

Quantidade de ativos: 700

Data de Vencimento: 28/11/2034

Taxa de Juros: IPCA + 4,9 % a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.



Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.482.590,00	Quantidade de ativos: 7482590
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros: IGP-M + 7 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos alugueis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00	Quantidade de ativos: 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos alugueis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A



Ativo: CRI	
Série: 285	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 28/12/2023	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 4 % a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 25/11/2022	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 3,5 % a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00	Quantidade de ativos: 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Demonstração Financeira Anual da Brasol Aluguel de módulos do ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o	



pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e - Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens	



(ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 303	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 03/05/2032	
Taxa de Juros: CDI + 2,1 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança, (iii) Coobrigação, e (iv) Fundos de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.138.812,82	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.716.060,84	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente	



assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00	Quantidade de ativos: 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.016.651,00	Quantidade de ativos: 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 334	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: 8 % a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00	Quantidade de ativos: 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo V do Termo de Securitização, bem como o Relatório de Medição de Obras elaborado pelo responsável técnico e o Registro de Movimentações Operacionais (RMO) que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo semestre. Adicionalmente deverá ser enviado os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas SPEs Investidas, referente ao período de Janeiro a Junho de 2021 e de julho a dezembro de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ), bem como memória do cálculo dos índices financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente. Adicionalmente Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; e

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação da Conclusão das Obras; e - Cópia do Contrato de Cessão registrado no RTD da Cidade de Amparo/SP.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2 % a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora renovada em dezembro de 2021; - Confirmação de Quitação da 3º Parcela da NP, no valor de R\$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021; - Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; - Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R\$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como declaração de Conformidade nos moldes da Escritura de Debêntures.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.056.560,00	Quantidade de ativos: 50000



Data de Vencimento: 15/03/2023
Taxa de Juros: CDI + 6,5 % a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.667.125,40	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 3,75 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23



Volume na Data de Emissão: R\$ 8.742.461,59	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; (iv) Coobrigação; (v) Aval; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.526.983,07	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 500000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 16/11/2023	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 4,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Endossos dos Seguros; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienações Fiduciárias; (v) Cessão Fiduciária; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.185.615,39	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	



Taxa de Juros: IPCA + 9,5 % a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; (iv) Coobrigação; (v) Aval; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.269.467,60	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constatare que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000



Data de Vencimento: 15/10/2025
Taxa de Juros: CDI + 7,72 % a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constate que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEMG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 382	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobrejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobrejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 384	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 9 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 10/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registradas na Junta Comercial.

Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 399

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
22.850.000,00

Quantidade de ativos: 22850

Data de Vencimento: 15/08/2033

Taxa de Juros: IPCA + 6,5 % a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 401

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
120.000.000,00

Quantidade de ativos: 120000

Data de Vencimento: 20/06/2033

Taxa de Juros: IPCA + 8 % a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP; Relatório Semestral na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período referente ao segundo semestre de 2021 contendo o valor destinado à quitação da dívidas, já que segundo informado pelo Modal as obras ainda não haviam sido iniciadas, além do extrato comprovando a quitação da dívida ali descrita e do termo de quitação emitido pelo referido credor da dívida quitada, na forma da cl. 5.2 da Escritura, e cópia do extrato do valor desembolsado à devedora; e

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 414

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
84.486.333,16

Quantidade de ativos: 1000000

Data de Vencimento: 25/08/2031

Taxa de Juros: IPCA + 6,5 % a.a. na base 360.



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.611.433,77	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.804.716,89	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 418

Emissão: 418

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 21/07/2025

Taxa de Juros: IPCA + 10 % a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária e o Seguro de Garantia Financeira.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 424

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00

Quantidade de ativos: 54133

Data de Vencimento: 08/07/2041

Taxa de Juros: IPCA + 6,25 % a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 425

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00

Quantidade de ativos: 54133

Data de Vencimento: 08/07/2041

Taxa de Juros: IPCA + 6,25 % a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 426

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00

Quantidade de ativos: 54133

Data de Vencimento: 08/07/2041

Taxa de Juros: IPCA + 6,25 % a.a. na base 360.



Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 439	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 3,5 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2025	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 6 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente assinado; - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a); - Índices Financeiros com a memória de cálculo e Declaração de Conformidade; - Relatório de Gestão - Janeiro/2022 e Fevereiro/2022; - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente	



verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a) ref. ano de 2021.

Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 456
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência atualizadas: - Atualização sobre a anuência da Sodexo, nos moldes do Anexo II, haja vista que não há prazo para satisfação da referida Condição;	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.367.466,00	Quantidade de ativos: 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.911.644,00	Quantidade de ativos: 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 4,5 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	



Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.940.000,00	Quantidade de ativos: 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75 % a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 4 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 4 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundos; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 1,1 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 2,5 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação por parte da Securitizadora, no âmbito da CPR-F como Credora, do Valor de Participação atualizado que	



deverá ser igual ou superior a 1,2 vezes o somatório dos valores devidos no âmbito da CPR-Financeira, nos termos previstos da Cessão Fiduciária na cláusula 3.5.

Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 28/06/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3,95 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com o Aval e a Hipoteca, observada a Condição Suspensiva prevista na CPR Financeira da operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 480.000.000,00	Quantidade de ativos: 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849 % a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como os Índices Financeiros apurados pela Devedora e confirmado pela True Securitizadora, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozaram da seguinte garantia: (i) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 218.414.000,00	Quantidade de ativos: 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: 100 % do CDI + 3,5 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fiança; (v) Fundo de despesa; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/05/2029	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 15	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/09/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,25 % a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102 % do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	



ANEXO VI TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente 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.

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

O IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) 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 à dedução do IRPJ (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 70, I da Instrução RFB nº 1.585).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas) e da CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas) correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro (real, presumido ou arbitrado) que exceder o equivalente à multiplicação de



R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, § 1º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota em vigor da CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o artigo 3º, III da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada (“Lei nº 7.689”).

Adicionalmente, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica 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.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585 e do artigo 77, *caput*, I da Lei nº 8.981.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas), à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada, de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a” da Lei nº 9.532, de 10 de



dezembro de 1997). No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, II da Lei nº 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo SIMPLES Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981 e no artigo 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país respeitando as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) à alíquota de 15% (artigo 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585.

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 RFB nº 1.037/10.



Imposto sobre Operações Financeiras ("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 previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, 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 dos recursos, conforme artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1% (um por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento), limitado a percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias corridos entre a aplicação e o resgate de cotas, de acordo com o artigo 32, § 1º, I do Decreto nº 6.306/07 e o Anexo do referido Decreto. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.



ANEXO VII
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI			
#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros	% Amortizado
01	17/10/2022	SIM	-
02	16/11/2022	SIM	-
03	16/12/2022	SIM	-
04	16/01/2023	SIM	-
05	16/02/2023	SIM	-
06	16/03/2023	SIM	-
07	17/04/2023	SIM	-
08	16/05/2023	SIM	-
09	16/06/2023	SIM	-
10	17/07/2023	SIM	-
11	16/08/2023	SIM	-
12	18/09/2023	SIM	-
13	16/10/2023	SIM	-
14	16/11/2023	SIM	-
15	18/12/2023	SIM	-
16	16/01/2024	SIM	-
17	16/02/2024	SIM	-
18	18/03/2024	SIM	-
19	16/04/2024	SIM	-
20	16/05/2024	SIM	-
21	17/06/2024	SIM	-
22	16/07/2024	SIM	-
23	16/08/2024	SIM	-
24	16/09/2024	SIM	-
25	16/10/2024	SIM	-
26	18/11/2024	SIM	-
27	16/12/2024	SIM	-
28	16/01/2025	SIM	-
29	17/02/2025	SIM	-
30	17/03/2025	SIM	-
31	16/04/2025	SIM	-



32	16/05/2025	SIM	-
33	16/06/2025	SIM	-
34	16/07/2025	SIM	-
35	18/08/2025	SIM	-
36	16/09/2025	SIM	-
37	16/10/2025	SIM	-
38	17/11/2025	SIM	-
39	16/12/2025	SIM	-
40	16/01/2026	SIM	-
41	18/02/2026	SIM	-
42	16/03/2026	SIM	-
43	16/04/2026	SIM	-
44	18/05/2026	SIM	-
45	16/06/2026	SIM	-
46	16/07/2026	SIM	-
47	17/08/2026	SIM	-
48	16/09/2026	SIM	4,0000%
49	16/10/2026	SIM	4,1666%
50	16/11/2026	SIM	4,3478%
51	16/12/2026	SIM	4,5454%
52	18/01/2027	SIM	4,7619%
53	16/02/2027	SIM	5,0000%
54	16/03/2027	SIM	5,2631%
55	16/04/2027	SIM	5,5555%
56	17/05/2027	SIM	5,8823%
57	16/06/2027	SIM	6,2500%
58	16/07/2027	SIM	6,6666%
59	16/08/2027	SIM	7,1428%
60	16/09/2027	SIM	7,6923%
61	18/10/2027	SIM	8,3333%
62	16/11/2027	SIM	9,0909%
63	16/12/2027	SIM	10,0000%
64	17/01/2028	SIM	11,1111%
65	16/02/2028	SIM	12,5000%
66	16/03/2028	SIM	14,2857%
67	17/04/2028	SIM	16,6666%



68	16/05/2028	SIM	20,0000%
69	16/06/2028	SIM	25,0000%
70	17/07/2028	SIM	33,3333%
71	16/08/2028	SIM	50,0000%
72	18/09/2028	SIM	100,0000%



ANEXO VIII

Tabela "a"

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	SPE	Endereço	Matrícula e RGI	Montante De Recursos Destinados Ao Empreendimento Decorrentes De Outras Fontes De Recursos (saldo devedor na data base 31/07/2022)	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação ?
Arbo Alto de Pinheiros	Baskerville Empreendimento Imobiliário Ltda.	Rua Coelho de Carvalho n.º 315, 365 e Rua Cerro Cora, n.º 2207, 2225, 2235 e 2121, São Paulo, SP, 10ª Circunscrição Imobiliária da Capital – SP - CEP 05468-020	159.573 (Matrículas antigas 47.531, 63.770, 31.327, 18.677, 21.627, 15.218, 38.830, 23.005, 46.004,	R\$ 9.978.930,39	NÃO	Não	Sim



			79.591, 10.814, 23.707, 47.185, 22.161, 75.337, 15.601, 5.543, 5.544, 24.888, 22.117, 22.047, 22.046, 22.045, 54.211, 157.211, 157.411, 92.880, 79.632, 72.365, 98.214, 103.903. Transcriçõe s Antigas 68.654, 79.592, 114.205,				



			125.517)				
			10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP				
Diogenes	ESP 96/13 Empreendim ento Imobiliário Ltda.	Av. Diógenes Ribeiro de Lima, N°s 2.412, 2.426, 2.458, 2.510, 2.516, 2.518, 2.524, 2.526, 2.546, 2.554, 2.566, 2.756 e 3.020/3.022 Rua Majubim, N°s 56, 60, 80, 90 e 96 Rua Bergamota, N°62 , São Paulo - SP	46.257, 99.060, 101.987, 33.229, 109.963, 79.623, 80.986, 98.954, 99.649, 20.665, 19.687, 16.037, 75.556, 35.771, 81.276, 25.398, 6.289, 60.029, 60.030, 28.500,	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não



			58.431, 76.624, 99.060, 11.236, 86.825, 20.771, 164.129, 164.131, 160.577,16 0.578, 164.130, 14.663. 10º Oficial de Registro de Imóveis				
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Rua Cardeal Arcoverde, nºs. 2.977, 2.987, 2.993, 3.001, 3.013, 3.019 e 3.041 Avenida Eusébio Matoso, nºs. 366, 374 e 400 Rua Diogo Moreira,	157.035 e 157.842 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não



		nºs.312, 316 e 322 Rua dos Cariris, nºs. 357, 377, 391/ 395 , 403, 415/421,433,437 e 441 , São Paulo - SP					
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendim ento Imobiliário Ltda.	Rua dos Bombeiros, nºs. 37, 45, 49, 51, 55, 71, 87, 97, 105, 107, 117 Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nºs. 3.221 e 3.215 Rua Manuel da Nobrega, nºs, 928, 930, 940, 944, 950, 954, 956 e 958 , São Paulo - SP	MATRÍCUL AS 1.687, 9.090, 11.986, 13.280, 28.968, 43.398, 43.399, 48.027, 73.935, 104.289, 41.072, 135.116, 39.774, 50.274, 56.106, 64.758, 74.963, 83.449 1º Oficial	NÃO SE APLICA	NÃO	Não	Não



			de Registro de Imóveis da Capital - SP				

**Tabela "b"**

DEMONSTRATIVO DE VINCULAÇÃO DOS RECURSOS DESPENDIDOS E PROGRAMADOS CONFORME ORÇAMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Orçamento Total (A) (R\$)	Valores já gastos (B) (R\$)	Valores a serem gastos no âmbito da Emissão C = (A - B) (R\$)	Valores a serem destinados em função de outros CRIs (D) (R\$)	Diferença entre: (a) os valores a serem gastos no âmbito da Emissão e (b) Valores a serem destinados em função de outros CRIs E = (C - D) (R\$)
Arbo Alto de Pinheiro	20.461.400,00	20.461.400,00	0,00	0,00	0,00
Diógenes	55.228.570,92	53.186.064,56	2.042.506,36	0,00	2.042.506,36
Malzoni	212.916.232,53	186.731.665,16	26.184.567,37	0,00	26.184.567,37
Manuel da Nobrega	71.393.796,55	65.890.582,45	5.503.214,10	0,00	5.503.214,10
Total	360.000.000,00	326.269.712,17	33.730.287,83	0,00	33.730.287,83



ANEXO IX

FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFERENTES AO REEMBOLSO

Despesas a serem reembolsadas pela Emissora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ R\$326.269.712,17 (trezentos e vinte e seis milhões, duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e doze reais e dezessete centavos).

Projeto	Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos da presente Emissão	Valor dos recursos a ser alocado (R\$) (*)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data de pagamento da parcela objeto do reembolso
Arbo Alto de Pinheiro	Baskerville Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	20.461.400,00	5,684%	13/05/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.587.670,25	0,719%	27/08/2021



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	183.333,33	0,051%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	675.892,72	0,188%	31/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.000,00	0,007%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.256,46	0,007%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.472,42	0,007%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.643,69	0,007%	03/01/20 22



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.015,45	0,007%	01/04/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.238,46	0,007%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.000,00	0,007%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.005,39	0,007%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.256,46	0,007%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.472,42	0,007%	01/12/20 21



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.643,69	0,007%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	25.732,46	0,007%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.015,45	0,007%	01/04/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.238,46	0,007%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	6.994,61	0,002%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.373,13	0,001%	01/11/20 21



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.410,52	0,001%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.440,17	0,001%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.455,55	0,001%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.455,55	0,001%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.504,55	0,001%	01/04/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.543,16	0,001%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.000,00	0,001%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/20 21



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.382,57	0,001%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.420,05	0,001%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.449,76	0,001%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.514,27	0,001%	01/04/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.552,97	0,001%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.000,00	0,001%	24/09/20 21



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.333,33	0,001%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.382,57	0,001%	01/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.420,05	0,001%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.449,76	0,001%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.465,17	0,001%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.514,27	0,001%	01/04/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.552,97	0,001%	02/05/20 22



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.695,47	0,003%	03/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.752,20	0,003%	04/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.838,34	0,003%	03/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	9.952,44	0,003%	02/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.076,87	0,003%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.172,59	0,003%	02/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.172,59	0,003%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.302,15	0,003%	04/04/20 22



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.406,24	0,003%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	09/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	08/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.656,95	0,014%	09/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.935,31	0,014%	09/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.277,78	0,014%	10/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.455,30	0,014%	09/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	51.822,27	0,014%	09/03/20 22



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.021,18	0,014%	11/04/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.467,12	0,015%	09/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	480.000,00	0,133%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	240.000,00	0,067%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	240.000,00	0,067%	24/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	708.860,27	0,197%	01/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	708.860,27	0,197%	01/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.601.283,63	0,445%	07/10/20 21



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	620.000,00	0,172%	07/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	150.975,06	0,042%	16/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	150.975,06	0,042%	12/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	456.201,39	0,127%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	275.627,01	0,077%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	169.675,76	0,047%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	132.454,59	0,037%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.014,39	0,011%	11/11/20 21



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.014,35	0,011%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	40.012,60	0,011%	11/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	361.330,44	0,100%	16/11/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	793.327,85	0,220%	07/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.500.000,00	1,528%	17/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.491.248,00	1,525%	17/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	108.752,00	0,030%	28/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.596,98	0,123%	26/01/20 22



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.596,98	0,123%	26/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	355.677,59	0,099%	26/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	50.000,00	0,014%	23/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	8.448.639,57	2,347%	06/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	668.828,59	0,186%	20/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	668.828,59	0,186%	20/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.987.256,96	1,663%	24/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.700.000,00	0,472%	10/09/20 21



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.400.000,00	0,944%	19/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.166.666,67	0,324%	30/08/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.000,00	0,001%	01/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.004,17	0,001%	13/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.027,39	0,001%	01/10/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.053,18	0,001%	01/11/20 21



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.096,39	0,001%	01/12/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.130,66	0,001%	03/01/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.148,42	0,001%	01/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.148,42	0,001%	25/02/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.205,04	0,001%	01/04/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.249,66	0,001%	02/05/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	850.000,00	0,236%	09/09/20 21
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.200.000,00	0,611%	06/10/20 21



Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	8.818.131,63	2,449%	18/05/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.014.565,49	2,504%	15/06/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.209.303,75	2,558%	16/07/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.287.216,93	2,580%	16/08/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.330.308,96	2,592%	16/09/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.377.167,80	2,605%	15/10/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.458.363,79	2,627%	16/11/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.521.959,29	2,645%	16/12/20 21



Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.554.923,70	2,654%	14/01/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.623.066,70	2,673%	16/02/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.660.002,73	2,683%	16/03/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.742.810,93	2,706%	14/04/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	9.835.141,07	2,732%	16/05/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.059.745,88	2,794%	15/06/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	1.944.875,37	0,540%	18/05/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	1.988.208,02	0,552%	15/06/20 21



Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.031.158,53	0,564%	16/07/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.048.342,67	0,569%	16/08/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.057.846,84	0,572%	16/09/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.068.173,10	0,574%	15/10/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.086.089,98	0,579%	16/11/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.100.116,29	0,583%	16/12/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.107.386,76	0,585%	14/01/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.122.416,04	0,590%	16/02/20 22



Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.130.562,47	0,592%	16/03/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.148.826,24	0,597%	14/04/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.169.190,12	0,603%	16/05/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.218.727,84	0,616%	15/06/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.227.892,00	0,619%	18/05/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.329.036,00	0,925%	02/05/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.689.827,00	1,025%	27/04/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	26/04/20 22



Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	26/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	25/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	785.086,14	0,218%	25/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.551.719,40	0,431%	26/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.269.588,60	0,353%	26/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	470.000,00	0,131%	05/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.739.405,00	1,039%	05/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	41.000.000,00	11,389%	30/03/2022



Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	500.000,00	0,139%	18/04/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	3.534.927,00	0,982%	27/04/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.487,12	0,007%	01/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	26.487,12	0,007%	02/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.586,21	0,001%	01/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.596,12	0,001%	01/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.596,12	0,001%	01/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.574,80	0,003%	02/06/2022



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	52.964,33	0,015%	09/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.823,05	0,001%	20/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.823,05	0,001%	20/06/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.299,41	0,001%	01/06/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.221.637,18	2,839%	15/04/20 21
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.254.429,09	0,626%	15/04/20 21
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.084,38	0,001%	20/06/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	34.332,22	0,010%	06/06/20 22



Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	444.975,96	0,124%	08/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.032,00	0,001%	07/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.032,00	0,001%	07/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.114,64	0,002%	15/06/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.887,52	0,001%	20/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.701,08	0,001%	01/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	54.173,88	0,015%	11/07/2022
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	27.092,01	0,008%	01/07/2022



Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	2.887,52	0,001%	20/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.701,08	0,001%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	27.092,01	0,008%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	4.690,94	0,001%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.379,90	0,001%	01/07/20 22
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	10.686,91	0,003%	04/07/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	35.116,26	0,010%	06/07/20 22
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	20.215,77	0,006%	08/07/20 22



Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.548,07	0,002%	07/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	5.138,28	0,001%	18/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.190,07	0,002%	18/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.548,07	0,002%	07/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	7.190,07	0,002%	08/07/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	423.162,55	0,118%	02/06/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	421.793,55	0,117%	25/05/2022
Manuel da Nobrega	Ruiru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de Imóvel	1.369,00	0,000%	06/06/2022



Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	10.274.808,89	2,854%	15/07/20 22
Malzoni	Even SP 107 Empreendimento Imobiliário Ltda.	Aquisição de SPE Imobiliária	2.266.161,08	0,629%	15/07/20 22

(*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.



ANEXO X

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS REFERENTES ÀS
DESPESAS FUTURAS

Cronograma Tentativo e Indicativo de utilização dos Recursos nos Empreendimentos
Imobiliários

Despesas a serem incorridas pela Emissora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ R\$ R\$ 33.730.287,83 (trinta e três milhões, setecentos e trinta mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e três centavos).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (valores em reais)																
Projeto	Empreendimento Imobiliário	(%) (*)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) (*)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
				2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
				R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Arbo Alto de Pinheiros	Baskville Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,0 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diógenes	ESP 96/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	0,6 %	R\$ 2.042.506	R\$ 349.718	R\$ 382.373	R\$ 390.949	R\$ 396.829	R\$ 389.422	R\$ 129.744	R\$ 3.473	-	-	-	-	-	-



Malzoni	Even SP 107 Empree ndimen to Imobili ário Ltda.	7,3 %	R\$ 26.184 .567	R\$ 26.1 84.5 67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manuel da Nobreg a	Ruiru Empree ndimen to Imobili ário Ltda.	1,5 %	R\$ 5.503. 214	R\$ 3.75 1.33 5	R\$ 384. 882	R\$ 394. 028	R\$ 400. 277	R\$ 409 .78 9	R\$ 162. 903	-	-	-	-	-	-	-
Total		9,4 %	R\$ 33.730 .287,8 3	R\$ 30.2 85.6 20	R\$ 767. 255	R\$ 784. 976	R\$ 797. 106	R\$ 799 .21 1	R\$ 292. 647	R\$ 3.47 3	-	-	-	-	-	-

(*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.



ANEXO XI

CRONOGRAMA HISTÓRICO DE AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM GERAL

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Em milhares de reais)	
01 a 12 de 2019	(R\$ 1.730.553)
01 a 12 de 2020	(R\$ 1.488.426)
01 a 12 de 2021	(R\$ 2.090.795)
Total	(R\$ 5.309.774)

**Valores extraídos das demonstrações financeiras da Devedora.*



ANEXO XII

MODELO DE RELATÓRIO PARA DESPESAS FUTURAS

Ref.: 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Emissão")

Período de [•] a [•]:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$[•] ([•]) dos recursos relativos ao "Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.", aos Empreendimentos Imobiliários conforme abaixo descritos e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento da parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

Endereço	Cartório/ Matrícula
[•]	[•]

Descrição do Serviço	Data de Pagamento	Razão Social / Nome	Nº da Nota Fiscal (NF-e)	Valor Total do Serviço	Porcentagem do lastro Utilizado (%)	Total Utilizado
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total					[•]%	R\$ [•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima



elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.



ANEXO XIII

DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

A TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários 40ª emissão, em série única, da Emissora ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, DECLARA, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários na destinação.

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, a Emissora reconhece e concorda que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 09 de agosto de 2022

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO/35046030896
CPF: 35046030896
Cargo: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 08:58:26 PDT
ICP-Brasil
0A81AA8B8878450280584C05CF0F1534

Nome: Karine Simone Bincoletto

CPF: 350.460.308-96

Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Cargo: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 10/08/2022 | 07:35:36 PDT
ICP-Brasil
C5D3C83971864426AEF97D8573050776

Nome: Rodrigo Henrique Botani

CPF: 224.171.888-21

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO
CVM 400 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 1º DO SUPLEMENTO A
À RESOLUÇÃO CVM Nº 60

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro nº 663 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da série única da sua 40ª emissão ("Emissão" e "Oferta") declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor a partir de 02 de maio de 2022 ("Resolução CVM nº 60"):

- (a) nos termos do inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, serão instituídos regimes fiduciários sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente nº 61646-2, agência 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta Centralizadora CRI") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora CRI; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "a", "b" e "c" acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;
- (b) verificou, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI") e com o assessor legal contratado para a Emissão, 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 prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Termo de Securitização");
- (c) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65 ("Devedora"), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (d) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM nº 60;
- (e) as informações prestadas e a serem prestadas pela Emissora, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas por ela, 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
- (f) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ela, por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, a Emissora reconhece e concorda que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 30 de agosto de 2022

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto e Rodrigo Henrique Botani.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 7C85-181F-EE94-50BA.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7C85-181F-EE94-50BA> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7C85-181F-EE94-50BA



Hash do Documento

48CDA91BC0099A6B6D8CD717938EC6AD9812B32999F543892D3E33533ECAA08E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/08/2022 é(são) :

☒ Karine Simone Bincoletto (Signatário) - 350.460.308-96 em
30/08/2022 11:31 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Rodrigo Henrique Botani (Signatário) - 224.171.888-21 em
30/08/2022 10:14 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da série única da 40ª emissão ("Emissão" e "Oferta") da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro nº 663 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), declara, para todos os fins e efeitos que:

- (a) agiu, em conjunto com a Emissora e com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), 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 Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A." ("Termo de Securitização") que regula os CRI e a Emissão;
- (b) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (c) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM nº 60; e
- (d) 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, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, o Coordenador Líder reconhece e concorda que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 30 de agosto de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Bernardo Amarel Botelho
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO/04301578781
CPF: 04301578781
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 30/08/2022 09:07:31 BRT

Nome: Bernardo Amarel Botelho
Cargo: Diretor
CPF: 043.015.787-81

DocuSigned by:
Fabrício Cunha de Almeida
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA/05638864717
CPF: 05638864717
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 30/08/2022 09:05:52 BRT

Nome: Fabrício Cunha de Almeida
Cargo: Diretor
CPF: 056.388.647-17

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BED3061CE33E41AE80D606F20FC00ED7

Status: Concluído

Assunto: Declaração Even 30.08.2022

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Guilherme Almeida

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

SP, SP 04538-132

guilherme.almeida@xpi.com.br

Endereço IP: 201.48.69.132

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Guilherme Almeida

Local: DocuSign

30/08/2022 08:38:27

guilherme.almeida@xpi.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Bernardo Amaral Botelho

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

Bernardo Amaral Botelho

067E6CD6DBE24B2...

Enviado: 30/08/2022 08:39:47

Visualizado: 30/08/2022 09:07:10

Assinado: 30/08/2022 09:07:35

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 04301578781

Cargo do Signatário: Diretor

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.182.103.71

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

Fabricio Cunha de Almeida

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

Fabricio Cunha de Almeida

067E6CD6DBE24B2...

Enviado: 30/08/2022 08:39:48

Visualizado: 30/08/2022 09:05:22

Assinado: 30/08/2022 09:06:28

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 05638864717

Cargo do Signatário: Diretor

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.182.103.71

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30/08/2022 08:39:48
Entrega certificada	Segurança verificada	30/08/2022 09:05:22
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/08/2022 09:06:28
Concluído	Segurança verificada	30/08/2022 09:07:35
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a XPI Suprimentos:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: suelen.matsudo@xpi.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade e Estado: São Paulo, SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu administrador: [assinatura] diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: [assinatura] 109.003 OAB/RJ
CPF/ME nº: [assinatura] 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários
Número da emissão: 40ª
Número das séries: série única
Emissor: True Securitizadora S.A.
Quantidade: 300.000 (trezentos mil) CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da opção de emissão de lote adicional, isto é, em até 60.000 (sessenta mil) CRI, passando a quantidade da emissão a ser de até 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI.
Espécie: quirografária
Classe: N/A
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, o Agente Fiduciário reconhece e concorda que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

Rio de Janeiro, [assinatura] 09 de agosto de 2022.

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

Nome:

Nome: [Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira
e Silva](#)

Cargo: [Diretor](#)

CPF: [001.362.577-20](#)

RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rating 'brAA+ (sf)' atribuído à série única da 40ª emissão de CRIs da True Securitizadora S.A. (Risco Even)

30 de agosto de 2022

Resumo

- A série única da 40ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S.A. (TrueSec) será lastreada por debêntures devidas pela Even Construtora e Incorporadora S.A. (Even) representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs).
- Atribuímos o rating 'brAA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil aos CRIs.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a Even como única devedora. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Even.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 30 de agosto de 2022 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating 'brAA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil à série única da 40ª emissão de CRIs da **TrueSec**.

A operação será lastreada por debêntures devidas pela Even. O rating é amparado por nossa opinião de crédito sobre as debêntures, a qual, por sua vez, reflete a qualidade de crédito da Even como devedora das obrigações. Entendemos que as debêntures que lastreiam os CRIs possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Even.

A Even é uma incorporadora brasileira de capital aberto com foco no segmento de residências de média e alta rendas, operando nos estados de São Paulo e Rio Grande do Sul. Para mais informações, consulte nossa análise mais recente da Even na seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

O montante total da emissão será inicialmente de R\$ 300 milhões, podendo ser elevado em até 20% por meio de lote adicional. Os juros remuneratórios da série única serão equivalentes à variação da Taxa DI Over acrescida de um spread de 0,90% ao ano.

O pagamento dos juros dos CRIs será mensal. De acordo com o cronograma de pagamentos da transação, o pagamento do principal será efetuado em vinte e cinco parcelas mensais nos dois anos finais da operação.

ANALISTA PRINCIPAL

Filix Gomez

Cidade do México
52 (55) 5081-4490
filix.gomez
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Victor Nomiya, CFA

São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiya
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Leandro Albuquerque

São Paulo
55 (11) 3039-9729
leandro.albuquerque
@spglobal.com

Fundamentos

O rating dos CRIs baseia-se em nossa análise dos seguintes fatores:

Qualidade de crédito das debêntures. Para a análise de títulos empacotados lastreados por um ativo já existente, nossa opinião de crédito baseia-se nos ativos subjacentes – neste caso, as debêntures, as quais contam com a Even como fonte pagadora dos fluxos de caixa. Consideramos também se a transação de empacotamento é elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, com base tanto nos fatores de riscos associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto nos riscos estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Entendemos que a estrutura da transação mitiga os riscos citados acima. Dessa forma, o rating indica nossa opinião de crédito sobre o ativo subjacente.

Estrutura de pagamento e mecanismos de fluxo de caixa. Na análise da estrutura de pagamentos, avaliamos o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da transação, incluindo as extraordinárias. Tal risco é mitigado pelo fundo de reserva a ser constituído para arcar com os pagamentos de despesas da transação. Ademais, a Even é obrigada a recompor esse fundo e a realizar os pagamentos de eventuais impostos sobre as debêntures. Além disso, a transação não está exposta aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRIs são correspondentes.

Risco operacional. Consideramos que a transação não possui um participante-chave de desempenho cujo papel possa afetar o desempenho da carteira. Portanto, em nossa visão, todos os participantes desempenham funções administrativas, e não avaliamos seus riscos de severidade, portabilidade e ruptura.

Risco de contraparte. Entendemos que a Even, como única devedora, buscará mitigar os riscos se a qualidade de crédito de alguma contraparte se deteriorar. Portanto, acreditamos que os CRIs não estão sujeitos ao risco de contraparte.

Risco legal. O patrimônio separado estabelece que os detentores dos CRIs em questão podem ter acesso apenas aos recursos que constituem os ativos da transação, o que limita o acesso dos detentores dos CRIs e também de outros participantes da transação ao patrimônio da emissora. Ainda assim, a estrutura da emissão dos CRIs e a do emissor atendem aos critérios da S&P Global Ratings com relação ao isolamento da insolvência dos participantes, incluindo a falência de uma sociedade de propósito específico (SPE) de múltiplo uso, e à transferência dos ativos ao patrimônio separado.

Estabilidade do rating. O rating depende da qualidade de crédito da Even como devedora das debêntures que lastreiam a transação. Dessa forma, poderemos revisar o rating dos CRIs se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures ou da Even.

RESUMO DA AÇÃO DE RATING

TRUE SECURITIZADORA S.A.				
Instrumento	De	Para	Montante Preliminar* (em R\$)	Vencimento Legal Final
Série única da 40ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA+ (sf)	300 milhões	18 de setembro de 2028

* O montante total da emissão poderá ser elevado em até 20%.

Comunicado à Imprensa: Rating 'brAA+ (sf)' atribuído à série única da 40ª emissão de CRIs da True Securitizadora S.A. (Risco Even)

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.standardandpoors.com. Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Princípios dos Ratings de Crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 25 de junho de 2018.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.

Artigos

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)
- Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of The Top Five Macroeconomic Factors, 16 de dezembro de 2016
- Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis: The Effects of Regional Market Variables, 28 de outubro de 2015
- Economic Outlook Latin America Q2 2022: Conflict Abroad Amplifies Domestic Risks; 29 de março de 2022
- Latin America Structured Finance Outlook 2022: Expectations Are For Flat Issuance And Stable Collateral Performance, 31 de janeiro de 2022
- [Rating da Even Construtora e Incorporadora S.A. elevado para 'brAA+'; perspectiva positiva](#), 6 de julho de 2021

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de *default*) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)", disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Comunicado à Imprensa: Rating 'brAA+ (sf)' atribuído à série única da 40ª emissão de CRIs da True Securitizadora S.A. (Risco Even)

Copyright © 2022 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

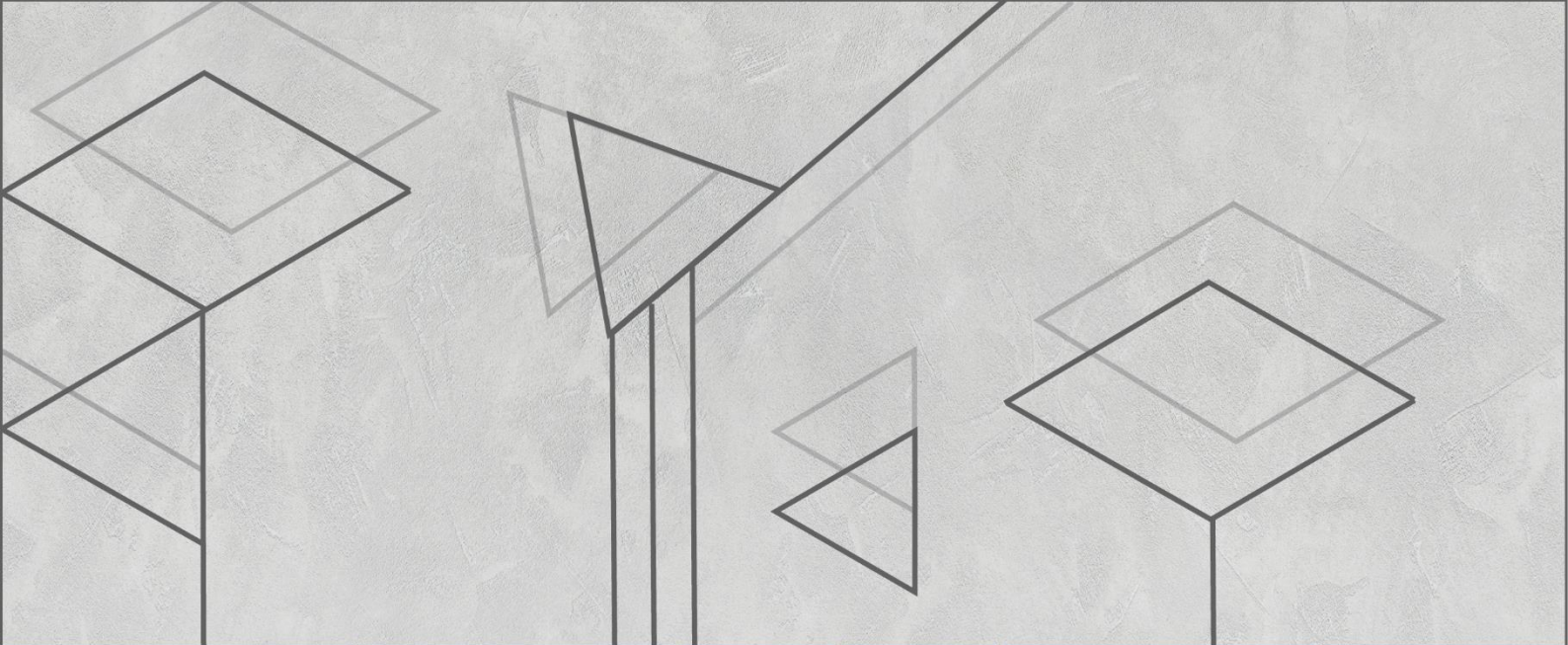
Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.



even

**PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 40ª EMISSÃO,
EM SÉRIE ÚNICA, DA**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS