

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora; das instituições intermediárias responsáveis pela oferta ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Emissora sejam admitidos à negociação, e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 32ª EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 663 – Categoria S1
CNPJ 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 20.915
CNPJ nº 08.343.492/0001-20 | NIRE 31.300.023.907
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar
CEP 30455-610 - Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais

no valor total de

R\$550.000.000,00

(quinhentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: Nº BRAPCSCRIC58

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: Nº BRAPCSCRIC6

CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: “brAAA (sf)”

REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: “[•]”

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663 – Categoria S1, 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 Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”) está realizando a emissão de 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 32ª emissão (“Emissão”) da Emissora, em duas séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), sendo 347.928.000,00 (trezentos e quarenta e sete milhões, novecentos e vinte e oito mil reais) referentes aos CRI da primeira série (“CRI da Primeira Série”) e R\$ 202.072.000,00 (duzentos e dois milhões e setenta e dois mil reais) referentes aos CRI da segunda série (“CRI da Segunda Série”), sendo referidas em conjunto e indistintamente como “CRI”, na data de emissão dos CRI, qual seja, 9 de setembro de 2022 (“Data de Emissão dos CRI”).

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são (i) oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries (“Debêntures”), para colocação privada, de emissão da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.023.907 (“Devedora”) objeto do “Instrumento Particular de Escritura do 22º (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, conforme aditado (“Escritura de Emissão de Debêntures”) celebrado, em 06 de julho de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja 12 de agosto de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures”), no valor total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente inscrita na JUCEMG, sob o nº 9456417, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”); e (ii) representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais (“CCI”) emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Integrais sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 06 de julho de 2022 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, conforme aditado (“Escritura de Emissão de CCI” e “Direitos Creditórios Imobiliários”, respectivamente).

Os CRI foram de distribuição pública, a qual foi conduzida pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“Coordenador Líder” ou “XP”), pelo BANCO ITAÚ BBA S.A. (“Itaú BBA”) e pela INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Inter”), e, quando referido em conjunto com o Itaú BBA e o Coordenador Líder, os “Coordenadores”, em regime de garantia firme de colocação pelos Coordenadores, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), sendo que foram convidadas instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores, as quais foram contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta apenas para recebimento de ordens, na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme definidos neste Prospecto, entre o Coordenador Líder e (i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Ágora”); (ii) ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Alfa”); (iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A. (“Andbank”); (iv) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES (“Ativa”); (v) BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO (“Banrisul”); (vi) BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A. (“BB”); (vii) BANCO BRADESCO S.A. (“Bradesco”); (viii) BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“BV”); (ix) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. (“Itaú Corretora”); (x) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Modal”); (xi) NOVA FUTURA CTVM LTDA. (“Nova Futura”); (xii) NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A. (“Nu Invest”); (xiii) ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Orama”); (xiv) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“RB Investimentos”); (xv) SENSO CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Senso”); (xvi) VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Vitreo”); (xvii) WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. (“Warren”), e, quando em conjunto com Ágora, Alfa, Andbank, Ativa, Banrisul, BB, Bradesco, BV, Itaú Corretora, Modal, Nova Futura, Nu Invest, Orama, RB Investimentos, Senso e Vitreo, “Participantes Especiais” e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”. Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”, na página 73 deste Prospecto.

A quantidade de CRI inicialmente ofertada poderia ter sido, mas não foi, acrescida pela Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 110.000 (cento e dez mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, a qual não foi exercida (“Opção de Lote Adicional”).

A emissão das Debêntures foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de maio de 2022, na qual (i) foram aprovados os termos e condições da emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consultandadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Debêntures, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCEMG, em 31 de maio de 2022, sob o nº 9382550, e foi publicada no jornal “Estado de Minas” (“Jornal de Publicação da Devedora”) em 02 de junho de 2022, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, no artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Devedora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no “Diário Comércio Indústria e Serviços” e no “Diário Oficial Empresarial”, nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“RD da Emissora”), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Emissora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

O prazo de vencimento dos CRI Primeira Série será de 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030 (“Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série”); enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série será de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032 (“Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado obrigatório total e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto.

Sobre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,4802% (seis inteiros, quatro mil oitocentos e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Primeira Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).

Os CRI serão depositados para (a) 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”); e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

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

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA A SUBSCRIÇÃO DOS CRI, A PARTIR DE 14 DE JULHO DE 2022, OS QUAIS SOMENTE FORAM CONFIRMADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

Qualquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, à Emissora e à CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA 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, INADIMPLETAMENTO, LIQUIDEZ E QUAISQUER OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E, ESPECIALMENTE, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 117 A 140, BEM COMO AS SEÇÕES “DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO” E “DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO”, NOS ÍTEMES 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUSIVE A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, NOS TERMOS PREVISTOS NA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, ACARRETA O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO “LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E/OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PODER GERAR EFEITOS ADVERSOS SOBRE A EMISSÃO E A RENTABILIDADE DOS CRI”, NA PÁGINA 138 DESTES PROSPECTO.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI APRESENTADO À CVM EM 27 DE MAIO DE 2022. O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [•] DE [•] DE 2022, SOB O Nº [•].

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: (a) Categoria: “Residencial”, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos”, na página 97 do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos; (b) Concentração: “Concentrados”, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora; (c) Tipo de Segmento: “Apartamentos ou Casas”, o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos; e (d) 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 PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



Coordenador Líder



Coordenador





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	15
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	17
SUMÁRIO DA OFERTA.....	19
IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA	33
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400....	37
DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	39
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 5º E 11, INCISOS V E IX, DA RESOLUÇÃO CVM 17.....	41
EXEMPLARES DESTE PROSPECTO.....	43
INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA.....	45
Estrutura da Securitização	45
Direitos Creditórios Imobiliários.....	45
Fluxograma da Estrutura da Securitização.....	45
Autorizações Societárias.....	46
Emissora.....	46
Devedora	46
Características da Emissão e dos CRI	46
Número da Série e da Emissão dos CRI	46
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI.....	46
Valor Total da Emissão.....	46
Quantidade de CRI	47
Opção de Lote Adicional	47
Valor Nominal Unitário dos CRI	47
Garantias.....	47
Forma e Comprovação de Titularidade	47
Locais de Pagamento	47
Prazo e Data de Vencimento	47
Atualização Monetária dos CRI	47
Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série	47
Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série	48
Remuneração dos CRI	50
Remuneração dos CRI da Primeira Série.....	50
Remuneração dos CRI da Segunda Série	50
Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA.	51
Pagamento da Remuneração dos CRI.....	52
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI	53
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série.....	53
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série	53
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	54
Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures	55
Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.....	55
Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures	55
Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI	56
Vencimento Antecipado dos CRI	56
Preço de Integralização.....	57
Subscrição e Integralização dos CRI	57
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	57
Encargos Moratórios.....	58
Atraso no Recebimento de Pagamentos	58
Ordem de Prioridade de Pagamentos	58

Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI	58
Prorrogação dos Prazos	58
Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI	58
Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado	59
Instituição do Regime Fiduciário	59
Constituição do Patrimônio Separado	59
Controle de Recursos	59
Isenção de ações ou execuções de outros credores	59
Obrigações do Patrimônio Separado	59
Garantias do Patrimônio Separado	59
Aplicações Financeiras	59
Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência	59
Liquidação do Patrimônio Separado	61
Assembleia Especial de Investidores	62
Quórum para Substituição da Securitizadora	64
Quórum Qualificado	64
Quórum Qualificado para Waiver Prévio	64
Publicidade	65
Despesas do Patrimônio Separado	65
Responsabilidade dos Titulares de CRI	69
Informações Adicionais	69
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA	71
PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA	73
Forma de Distribuição dos CRI	73
Público Alvo da Oferta	73
Plano de Distribuição	73
Oferta Não Institucional	74
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	75
Oferta Institucional	76
Critério de Colocação e Rateio da Oferta Institucional	76
Critério de Rateio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional	76
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	76
Procedimento de Colocação	77
Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta	78
Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas	78
Subscrição e Integralização dos CRI	78
Opção de Lote Adicional	78
Contratação de Participantes Especiais	79
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta	79
Modificação da Oferta	79
Suspensão da Oferta	79
Cancelamento ou Revogação da Oferta	79
Declaração de Inadequação de Investimento	80
Cronograma de Etapas da Oferta	80
Instituições contratadas no âmbito da Emissão e da Oferta	81
PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	83
Agente Fiduciário	83
Banco Liquidante	83
Escriturador	83
B3	83
Instituição Custodiante	83
Auditor Independente da Emissora	84
Agência de Classificação de Risco	84
Agente Fiduciário	84

Obrigações do Agente Fiduciário	84
Substituição do Agente Fiduciário	85
Histórico de Emissões	86
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA	91
Termo de Securitização	91
Escritura de Emissão de CCI	91
Contrato de Distribuição	91
Objeto	91
Comissionamento	95
Escritura de Emissão de Debêntures	96
Contrato de Escrituração	96
Contrato de Custodiante	96
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	97
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS	99
Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários	99
Taxa de Juros dos Direitos Creditórios Imobiliários	99
Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série	99
Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série	100
Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série	102
Remuneração das Debêntures da Segunda Série	102
Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série	103
Data de Vencimento das Debêntures	104
Amortização do Valor Unitário das Debêntures	104
Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série	104
Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série	104
Natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários e disposições contratuais relevantes	104
Resgate Antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva	105
Oferta de Resgate Antecipado	106
Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures	107
Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures	108
Vencimento Antecipado das Debêntures	109
Tipos de garantias	114
Devedora	114
Procedimentos de cobrança pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e pagamento em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação	114
Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos	114
Procedimentos para recebimento e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários	114
Acompanhamento da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário	115
Principais características da Devedora	115
Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento	115
Nível de concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários	116
Taxa de desconto na aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários	116
Possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos	116
FATORES DE RISCO	117
RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO	117
RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	120
FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA	121
RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA	122
Riscos Relacionados à Devedora	122
Riscos relacionados ao controlador da Devedora, direto ou indireto, ou grupo de controle	125
Riscos relacionados aos acionistas da Devedora	126
Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Devedora	126
Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora	126
Riscos relacionados aos clientes da Devedora	127
Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atua	128

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua	130
Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Devedora atua	131
Riscos relacionados a questões socioambientais	132
RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E ÀS DEBÊNTURES / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS	132
RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO	135
SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL	141
Visão geral do setor de securitização imobiliária	141
O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI	141
Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização	141
Companhias Securitizadoras	142
Certificados de Recebíveis Imobiliários	142
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários	142
Regime Fiduciário	143
Medida Provisória Nº 2.158-35/01	143
TRIBUTAÇÃO DOS CRI	145
Imposto sobre a Renda (IR):	145
Pessoas Jurídicas	145
Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros	145
Pessoas Físicas	146
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior	146
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)	147
Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF-Câmbio"):	147
Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF-Títulos"):	147
SUMÁRIO DA EMISSORA	149
Breve Histórico da Emissora	149
Principais concorrentes	149
Patrimônio Líquido da Securitizadora	149
Negócios com Partes Relacionadas	149
Pendências Judiciais e Trabalhistas	149
Administração da Emissora	151
Diretoria	152
<i>Manutenção de Registro de Companhia Aberta</i>	152
<i>Crescimento da Emissora e de seu Capital</i>	152
<i>A Importância de uma Equipe Qualificada</i>	153
<i>Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis</i>	153
<i>Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora</i>	153
Outros Riscos Relacionados à Emissora	153
INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	155
Coordenador Líder	155
INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA	159
Breve Histórico	159
Medições não contábeis	164
Conciliações entre os valores das medições não contábeis e os valores das demonstrações financeiras auditadas:	164
EBITDA, Margem EBITDA, e LTM EBITDA	165
Dívida Bruta e Dívida Líquida	165
Alavancagem	165
Geração de Caixa MRV Acumulado	165
Aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias	165
Características Gerais dos Negócios	166
Objeto Social	166
Sociedades do Grupo	166
Concorrentes	171
Relacionamento com clientes	171
Experiência prévia em operações de securitização	171

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Devedora	172
Organograma dos principais acionistas da Devedora.....	172
Informações sobre o capital social:	173
Administração da Emissora.....	173
Risco Corporativo e Covenants	173
Cinco principais fatores de risco da Devedora.....	173
CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS	175
Índices Financeiros da Devedora	175
Índices de Liquidez.....	176
Índices de Atividade.....	176
Índices de Endividamento.....	176
Índices de Lucratividade	177
RELACIONAMENTOS	179
Entre o Coordenador Líder e a Emissora	179
Entre o Coordenador Líder e a Devedora	179
Entre o Itaú BBA e a Emissora.....	180
Entre o Inter DTVM e a Emissora.....	180
Entre o Itaú BBA e a Devedora.....	181
Entre o Inter DTVM e a Devedora.....	182
Entre a Emissora e a Devedora	182
ANEXOS.....	183
ANEXO I ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA	185
ANEXO II ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA.....	215
ANEXO III ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA.....	223
ANEXO IV ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA.....	247
ANEXO V ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E PRIMEIRO ADITAMENTO	291
ANEXO VI ESCRITURA DE EMISSÃO DAS CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO	379
ANEXO VII TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO.....	419
ANEXO VIII DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400, ARTIGO 2º, INCISO IX, DA RESOLUÇÃO CVM 60, E ITEM VIII DO ARTIGO 2º, DO SUPLEMENTO A DA RESOLUÇÃO CVM 60	583
ANEXO IX DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	587
ANEXO X DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 5º DA RESOLUÇÃO CVM 17 ..	591
ANEXO XI DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.....	595
ANEXO XII RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA	599
ANEXO XIII EMPREENDIMENTOS LASTRO	609
ANEXO XIV DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2020, 2021 E AOS TRIMESTRES ENCERRADOS EM MARÇO E JUNHO DE 2022	617



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

“Afiliadas”	As Controladas e os Controladores da Devedora, em conjunto.
“Agência de Classificação de Risco”	STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.3 do Termo de Securitização.
“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.00014373 (www.pentagonotrustee.com.br). O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio da Sra. Marcelle Motta Santoro, Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti e Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço acima, no telefone +55 (21) 3385-4798/4346 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.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. PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO “AGENTE FIDUCIÁRIO” NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO E NO ANEXO IX DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.
“AHS Development”	A AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC. , sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516.
“AHS Residential”	A AHS Residential LLC. , sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Assembleia Especial de Investidores”:	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma do Termo de Securitização e deste Prospecto;

“Auditor Independente da Devedora”	Nesta data, a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S/S, auditor independente da Devedora, devidamente registrado na CVM, sendo que esta definição compreenderá também os futuros auditores independentes da Devedora, devidamente registrados na CVM.
“Auditor Independente da Emissora”	A BLB AUDITORES INDEPENDENTES , inscrita no CPNJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, 6º andar, conjunto 603, na qualidade de auditores dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 e do período findo em 31 de março de 2022.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	A MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES , com sede na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 - 4º andar, conjunto 42 - São Paulo - SP, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.159.736/0001-32, 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, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 18 do Termo de Securitização.
“Aviso ao Mercado”	O aviso ao mercado da Oferta divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	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, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, que é o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.
“Boletim de Subscrição das Debêntures”	Os boletins de subscrição das Debêntures, por meio dos quais a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Brasil” ou “País”	A República Federativa do Brasil.
“B3”	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão - Segmento CETIP UTMV, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
“Canais de Comunicação da Emissora”	São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no “Jornal Gazeta SP” e/ou no website da Emissora, qual seja o www.truesecuritizadora.com.br .
“CCI”	As cédulas de crédito imobiliário integrais, a serem emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“CETIP21”	O módulo CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

“Código ANBIMA”	O “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, vigente desde 6 de maio de 2021.
“Código Civil”	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“COFINS”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para a realização da Oferta, conforme estabelecidas no Contrato de Distribuição dos CRI e na cláusula 3.6 do Termo de Securitização. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400.
“Comissionamento”	A comissão a ser paga aos Coordenadores, conforme descrita na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 71 deste Prospecto.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, autorizada e supervisionada pelo BACEN, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado.
“Contrato de Custodiante”	O “Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário”, celebrado em 07 de julho de 2022, entre a Emissora, a Devedora, a Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário, por meio do qual a Instituição Custodiante foi contratada para prestação de serviços de instituição custodiante.
“Contrato de Distribuição”	O “Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.” celebrado entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Devedora, em 06 de julho de 2022, conforme aditado.
“Contrato de Escrituração”	O “Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários”, celebrado, em 16 de maio de 2022, entre a Emissora e o Escriturador, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI.
“Controle”	A definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Controlada”	Qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controladas Relevantes”	Qualquer sociedade Controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.

“Controladora”	Qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.
“Coordenador Líder” ou “XP”	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
“Coordenadores”	O Coordenador Líder, o Itaú BBA e o Inter DTVM, quando referidos em conjunto.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam (a) todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; (b) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 32ª emissão da Securitizadora, em duas séries, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 14.430.
“CRI da Primeira Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“CRI da Segunda Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
“CRI em Circulação”	Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão das Debêntures”	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 12 de agosto de 2022.
“Data de Emissão dos CRI”	A data de emissão dos CRI, qual seja, 9 de setembro de 2022.
“Data de Início da Rentabilidade”	Para todos os fins e efeitos legais, quando em conjunto: (i) a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série; e (ii) a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série.
“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série”	A data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série.
“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série”	A data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série.
“Data de Integralização”	Cada uma das datas de integralização dos CRI pelos Investidores, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.

“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures”	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série”	Cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série”	Cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”	Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série”	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma constante do Termo de Securitização e deste Prospecto.
“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série”	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma constante do Termo de Securitização e deste Prospecto.
“Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série”	O dia 16 de setembro de 2030;
“Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série”	O dia 15 de setembro de 2032;
“Debêntures”	As 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em duas séries, para colocação privada, no valor total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais).
“Debêntures da Primeira Série”	Significam as Debêntures da primeira série.
“Debêntures da Segunda Série”	Significam as Debêntures da segunda série.
“Debenturista”	A TRUE SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Deliberação CVM 818”	A Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, conforme em vigor.
“Despesas”	As despesas de responsabilidade exclusiva da Devedora, a serem arcadas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas, incorridas ou a incorrer pela Emissão e/ou dos CRI, necessárias ao exercício pleno de sua função, listadas nos Documentos da Operação.
“Devedora”	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.023.907.

“DFs”	As demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas pelo Auditor Independente da Devedora, relativas ao respectivo exercício social, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (<i>International Financial Reporting Standards - IFRS</i>), emitidas pelo <i>International Accounting Standard Board - IASB</i> , aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.
“Dia Útil”	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios Imobiliários”:	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”:	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”:	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“Documentos da Operação”	Em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) os Pedidos de Reserva; (x) os Prospectos; e (xi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
“Emissão”	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 32ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, em duas séries.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A TRUE SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
“Imóveis Lastro”	Os imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo XIV deste Prospecto, no Anexo I da Escritura de Emissão e no Anexo X do Termo de Securitização, sendo que os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão destinados para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas em referidos anexos, já incorridas, pela Devedora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos Imóveis Lastro.
“Escritura de Emissão de Debêntures”	O <i>“Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , celebrado em 06 de julho de 2022, conforme aditado, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, a Instituição Custodiante e a Devedora, conforme aditado.
“Escriturador”	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.

“Formulário de Referência”	O formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no website da CVM.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser constituído para cobrir as despesas relacionadas à essa operação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, mediante a retenção, pela Emissora, do preço de integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, do Valor Inicial do Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, pelo menos, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência pela Devedora dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação encaminhada pela Emissora à Devedora.
“IASB”	<i>International Accounting Standard Board.</i>
“IFRS”	<i>International Financial Reporting Standards.</i>
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituição Custodiante”	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 - parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
“Instrução CVM 400”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
“Instrução CVM 527”	A Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conforme em vigor.
“Instituições Participantes da Oferta”	Os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso.
“Inter DTVM”	O INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46.
“Investidores”	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
“Investidores Institucionais”	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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 pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 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 Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
“Investidores Qualificados”	Os investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30.
“IOF”	O Imposto sobre Operações Financeiras.
“IOF/Câmbio”	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Itaú BBA”	O BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
“ITR”	As informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora com revisão do Auditor Independente da Devedora, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Devedora, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM.
“JUCEMG”	Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
“Lei 9.065”	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“Lei 9.613”	A Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“Lei 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei de Lavagem de Dinheiro”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.
“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

“Legislação Socioambiental”	A legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com 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.
“MDA”	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“MP 2.158-35”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 02 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“MRL”	A MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A. , sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31.
“Leis Anticorrupção”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act</i> de 2010.
“Oferta”	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, da Resolução CVM nº 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
“Opção de Lote Adicional”	Significa a opção, não exercida, de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados.
“Participantes Especiais”	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, foram celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

“Pedidos de Reserva”	Os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
“Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série”	O período que se inicia (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso.
“Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série”	O período que se inicia (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.
“Período de Reserva”	O período iniciado após 5 (cinco) dias da divulgação do Prospecto Preliminar, compreendido entre 13 de julho de 2022 e 19 de agosto de 2022.
“Pessoas Vinculadas”	Significam os Investidores, conforme indicado por cada um dos Investidores nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, que sejam: (i) controladores, administradores, empregados ou prepostos da Emissora e/ou da Devedora ou de outras Pessoas Vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) a própria Emissora e/ou a Devedora; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladores ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora e/ou da Devedora; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“PIS”	O Programa de Integração Social.
“Prazo Máximo de Colocação”	O prazo máximo para colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI pelos Coordenadores, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições 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 e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
“Preço de Integralização das Debêntures”	O valor a ser pago pela Emissora como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários.
“PRIME”	A PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55.
“Prospectos”	Este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
“Prospecto Definitivo”	O <i>“Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em duas séries, da True Securitizadora S.A.”</i> , a ser disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6-B da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”	O presente <i>“Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em duas séries, da True Securitizadora S.A.”</i> , englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Procedimento de Bookbuilding dos CRI”	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não foram considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas

	respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, o qual não foi exercido. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, devidamente divulgada no Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores indicaram, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries (“Taxas Teto”); e (iii) observado o disposto abaixo, foram consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicaram as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que indicaram taxas superiores até que foi atingida uma taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que são as taxas finais fixadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série (“Taxas Finais”). O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado. Para mais informações acerca do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, veja o item “Plano de Distribuição” na seção “Procedimento de Colocação, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” nas páginas 73 e 74 deste Prospecto Preliminar.
“Regime Fiduciário”	Nos termos da Lei 14.430, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
“Remuneração dos CRI da Primeira Série”	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,4802% (seis inteiros, quatro mil oitocentos e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Primeira Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).
“Remuneração dos CRI da Segunda Série”	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes 6,7350% (seis inteiros, sete mil trezentos e cinquenta décimos de milésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Segunda Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).
“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”	A remuneração das Debêntures da primeira série, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”	A remuneração das Debêntures da segunda série, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 27”	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 35”	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 44”	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 80”	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM 81”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“Sistema de Vasos Comunicantes”	Procedimento de alocação dos CRI realizado entre as séries em que a quantidade de CRI de cada série foi diminuída da quantidade total de CRI, conforme a definição da quantidade de séries e quantidade final de CRI que foi alocada em cada série por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
“Termo de Adesão”:	significa cada <i>“Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
“Termo de Securitização”	O <i>“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados Em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos Pela MRV Engenharia E Participações S.A.”</i> , celebrado em 06 de julho de 2022, conforme aditado, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
“Titulares dos CRI”	Os titulares de CRI.
“URBA”	A URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Estoril, 10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02.
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:	O valor inicial do Fundo de Despesas de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais).
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data da Primeira Integralização até a data do seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos previstos no Termo de Securitização.
“Valor Nominal Unitário dos CRI”	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.



“Valor Nominal Unitário das Debêntures”	O valor nominal unitário das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
Valor Total da Emissão”	O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas no Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

DOCUMENTOS 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, plantas 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 60, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (nesta página, acessar “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 de ações, 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 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website <https://sistemas.cvm.gov.br/> (“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 e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo 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 encerrado em 31 de março de 2022 podem ser encontradas no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (nesta página, acessar “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, as demonstrações financeiras consolidadas e as informações contábeis intermediárias consolidadas, incorporadoras por referência a este Prospecto, nos termos dos itens 5.3 e 6.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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 trimestre findo em 30 de junho de 2022, podem ser encontradas no seguinte websites: (i) www.cvm.gov.br (nesta página, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Informações sobre Companhias” e em seguida clicar em “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” e, posteriormente, no campo “1 - Consulta por parte de nome ou CNPJ de Companhias Abertas”, digitar “MRV Engenharia e Participações S.A.” no campo disponível. Em seguida, acessar “MRV Engenharia e Participações S.A.” e, na página seguinte, selecionar o item “Dados Econômico-Financeiros” e em seguida realizar o download das demonstrações financeiras e das informações financeiras trimestrais desejadas); e (ii) <https://ri.mrv.com.br/> (nesta página, acessar “Informações Financeiras”, clicar em “Central de Resultados”, selecionar o ano desejado e, em seguida, em seguida realizar o download das demonstrações financeiras e das informações financeiras trimestrais desejadas).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção “Fatores de Risco”, na página 117 deste Prospecto.

As presentes estimativas e declarações 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 da Emissora e/ou da Devedora, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- (a) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;
- (b) dificuldades técnicas nas suas atividades;
- (c) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;
- (d) alterações no setor de atividade da Emissora ou da Devedora;
- (e) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” na página 117 deste Prospecto;
- (f) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (g) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- (h) capacidade de pagamento dos financiamentos e/ou empréstimos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- (i) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão;
- (j) capacidade da Devedora de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária em resposta, ou para amenizar os impactos da, pandemia de COVID-19 nos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira da Devedora;
- (k) capacidade da Devedora de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento dos consumidores da Devedora em razão da pandemia de COVID-19, mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado;
- (l) os efeitos econômicos, financeiros, políticos e sanitários da pandemia de COVID-19 (ou outras pandemias, epidemias e crises similares) particularmente no Brasil e na medida em que continuem a causar graves efeitos macroeconômicos negativos, portanto aumentando muitos dos outros riscos descritos na seção de Fatores de Risco do Formulário de Referência; e/ou
- (m) outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” na página 117 deste Prospecto e nos itens 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” 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/ou da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre 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 do Termo de Securitização e, em especial, a Seção “Fatores de Risco” na página 117 deste Prospecto.

Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Direitos Creditórios Imobiliários, vide a seção “Informações Relativas ao CRI e à Oferta” na página 45 deste Prospecto.

Emissora ou Securitizadora	True Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Inter DTVM e o Itaú BBA, quando referidos em conjunto.
Participantes Especiais	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, quais sejam: (i) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Ágora”); (ii) Alfa Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A. (“Alfa”); (iii) Banco Andbank (Brasil) S.A. (“Andbank”); (iv) Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores (“Ativa”); (v) Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio (“Banrisul”); (vi) BB Banco de Investimento S.A. (“BB”); (vii) Banco Bradesco S.A. (“Bradesco”); (viii) BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“BV”); (ix) Itaú Corretora de Valores S.A. (“Itaú Corretora”); (x) Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Modal”); (xi) Nova Futura CTVM Ltda. (“Nova Futura”); (xii) Nu Invest Corretora de Valores S.A. (“Nu Invest”); (xiii) Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Órama”); (xiv) RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“RB Investimentos”); (xv) Senso Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A. (“Senso”); (xvi) Vitreo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Vitreo”); (xvii) Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda. (“Warren”).
Agente Fiduciário ou Agente Fiduciário dos CRI	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.00014373 (www.pentagonotrustee.com.br). O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio da Sra. Marcelle Motta Santoro, Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti e Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço acima, no telefone +55 (21) 3385-4798/4346 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.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. PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO “AGENTE FIDUCIÁRIO” NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO E NO ANEXO IV DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

Instituição Custodiante	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 - parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
Escriturador	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.
Banco Liquidante	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, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
Aprovação Societária da Devedora	A emissão das Debêntures foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de maio de 2022, na qual: (i) foram aprovados os termos e condições da emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Debêntures, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCEMG, em 31 de maio de 2022, sob o nº 9382550, e foi publicada no jornal “O Estado de Minas” (“Jornal de Publicação da Devedora”) em 02 de junho de 2022, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, no artigo 142, parágrafo 1º, e no artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Devedora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Para acessar a aprovação societária da Devedora acima, favor consultar o Anexo I deste Prospecto.
Aprovação Societária da Emissora	A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no “Diário Comércio Indústria e Serviços” e no “Diário Oficial Empresarial”, nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) (“RD da Emissora”), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Emissora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Para acessar a aprovação societária da Emissora acima, favor consultar o Anexo II deste Prospecto.
Direitos Creditórios Imobiliários	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto.
Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Devedora	MRV Engenharia e Participações S.A. Para mais informações sobre a Devedora, favor consultar a seção “ Informações sobre a Devedora ” deste Prospecto
Código ISIN dos CRI da Primeira Série	BRAPCSCRICS8.
Código ISIN dos CRI da Segunda Série	BRAPCSCRICT6.
Número de Séries e da Emissão dos CRI	A presente Emissão representa a 32ª emissão, em duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 09 de setembro de 2022.
Valor Total da Emissão	O Valor Total da Emissão é de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.
Quantidade de CRI	Foram emitidos 347.928 (trezentos e quarenta e sete mil, novecentos e vinte e oito) CRI da primeira série (“ CRI da Primeira Série ”) e 202.072 (duzentos e dois mil e setenta e dois) CRI da segunda série (“ CRI da Segunda Série ”), sendo referidos em conjunto como “ CRI ”, observado que o valor total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.
Opção de Lote Adicional	Significa a opção, não exercida, de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados.
Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.
Preço de Integralização	O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade

	de condições a todos os Investidores, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições 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 e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
Subscrição e Integralização dos CRI	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, até o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento, conforme o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
Locais de Pagamento	Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.
Condições Precedentes	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para a realização da Oferta, conforme estabelecidas no Contrato de Distribuição dos CRI e na cláusula 3.6 do Termo de Securitização. Para informações sobre modificação da Oferta, ver a seção “ Modificação da Oferta ” deste Prospecto Preliminar.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas nos Documentos da Operação.
Coobrigação da Emissora	Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.
Regime Fiduciário	Nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures (“ Conta Centralizadora ”) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI (“ Créditos do Patrimônio Separado ”).
Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série	O dia 16 de setembro de 2030.
Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série	O dia 15 de setembro de 2032.
Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série até a integral liquidação dos CRI da Primeira Série, pela variação do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i>

	por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, segundo a formula prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.																																		
Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, segundo a formula prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.																																		
Remuneração dos CRI da Primeira Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,4802% (seis inteiros, quatro mil oitocentos e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.																																		
Remuneração dos CRI da Segunda Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,7350% (seis inteiros, sete mil trezentos e cinquenta décimos de milésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.																																		
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização: <table> <tr> <th>Parcela</th><th>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série</th></tr> <tr><td>1</td><td>15 de março de 2023</td></tr> <tr><td>2</td><td>15 de setembro de 2023</td></tr> <tr><td>3</td><td>15 de março de 2024</td></tr> <tr><td>4</td><td>16 de setembro de 2024</td></tr> <tr><td>5</td><td>17 de março de 2025</td></tr> <tr><td>6</td><td>15 de setembro de 2025</td></tr> <tr><td>7</td><td>16 de março de 2026</td></tr> <tr><td>8</td><td>15 de setembro de 2026</td></tr> <tr><td>9</td><td>15 de março de 2027</td></tr> <tr><td>10</td><td>15 de setembro de 2027</td></tr> <tr><td>11</td><td>15 de março de 2028</td></tr> <tr><td>12</td><td>15 de setembro de 2028</td></tr> <tr><td>13</td><td>15 de março de 2029</td></tr> <tr><td>14</td><td>17 de setembro de 2029</td></tr> <tr><td>15</td><td>15 de março de 2030</td></tr> <tr><td>16</td><td>16 de setembro de 2030</td></tr> </table>	Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série	1	15 de março de 2023	2	15 de setembro de 2023	3	15 de março de 2024	4	16 de setembro de 2024	5	17 de março de 2025	6	15 de setembro de 2025	7	16 de março de 2026	8	15 de setembro de 2026	9	15 de março de 2027	10	15 de setembro de 2027	11	15 de março de 2028	12	15 de setembro de 2028	13	15 de março de 2029	14	17 de setembro de 2029	15	15 de março de 2030	16	16 de setembro de 2030
Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série																																		
1	15 de março de 2023																																		
2	15 de setembro de 2023																																		
3	15 de março de 2024																																		
4	16 de setembro de 2024																																		
5	17 de março de 2025																																		
6	15 de setembro de 2025																																		
7	16 de março de 2026																																		
8	15 de setembro de 2026																																		
9	15 de março de 2027																																		
10	15 de setembro de 2027																																		
11	15 de março de 2028																																		
12	15 de setembro de 2028																																		
13	15 de março de 2029																																		
14	17 de setembro de 2029																																		
15	15 de março de 2030																																		
16	16 de setembro de 2030																																		

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização: <table data-bbox="743 398 1449 1272"> <tr> <th>Parcela</th><th>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série</th></tr> <tr><td>1</td><td>15 de março de 2023</td></tr> <tr><td>2</td><td>15 de setembro de 2023</td></tr> <tr><td>3</td><td>15 de março de 2024</td></tr> <tr><td>4</td><td>16 de setembro de 2024</td></tr> <tr><td>5</td><td>17 de março de 2025</td></tr> <tr><td>6</td><td>15 de setembro de 2025</td></tr> <tr><td>7</td><td>16 de março de 2026</td></tr> <tr><td>8</td><td>15 de setembro de 2026</td></tr> <tr><td>9</td><td>15 de março de 2027</td></tr> <tr><td>10</td><td>15 de setembro de 2027</td></tr> <tr><td>11</td><td>15 de março de 2028</td></tr> <tr><td>12</td><td>15 de setembro de 2028</td></tr> <tr><td>13</td><td>15 de março de 2029</td></tr> <tr><td>14</td><td>17 de setembro de 2029</td></tr> <tr><td>15</td><td>15 de março de 2030</td></tr> <tr><td>16</td><td>16 de setembro de 2030</td></tr> <tr><td>17</td><td>17 de março de 2031</td></tr> <tr><td>18</td><td>15 de setembro de 2031</td></tr> <tr><td>19</td><td>15 de março de 2032</td></tr> <tr><td>20</td><td>15 de setembro de 2032</td></tr> </table>	Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série	1	15 de março de 2023	2	15 de setembro de 2023	3	15 de março de 2024	4	16 de setembro de 2024	5	17 de março de 2025	6	15 de setembro de 2025	7	16 de março de 2026	8	15 de setembro de 2026	9	15 de março de 2027	10	15 de setembro de 2027	11	15 de março de 2028	12	15 de setembro de 2028	13	15 de março de 2029	14	17 de setembro de 2029	15	15 de março de 2030	16	16 de setembro de 2030	17	17 de março de 2031	18	15 de setembro de 2031	19	15 de março de 2032	20	15 de setembro de 2032
Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série																																										
1	15 de março de 2023																																										
2	15 de setembro de 2023																																										
3	15 de março de 2024																																										
4	16 de setembro de 2024																																										
5	17 de março de 2025																																										
6	15 de setembro de 2025																																										
7	16 de março de 2026																																										
8	15 de setembro de 2026																																										
9	15 de março de 2027																																										
10	15 de setembro de 2027																																										
11	15 de março de 2028																																										
12	15 de setembro de 2028																																										
13	15 de março de 2029																																										
14	17 de setembro de 2029																																										
15	15 de março de 2030																																										
16	16 de setembro de 2030																																										
17	17 de março de 2031																																										
18	15 de setembro de 2031																																										
19	15 de março de 2032																																										
20	15 de setembro de 2032																																										
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.																																										
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.																																										
Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI	A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste																																										

	Prospecto, e observados, quando expressamente indicados na Seção “Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários - Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI” na página 109 deste Prospecto, respeitados os respectivos prazos de cura. Nas hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures previstas nos documentos e na seção citados acima, com o consequente resgate da totalidade das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora do CRI dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto. Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI, vide informações descritas nas seções “Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários - Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI” na página 109 deste Prospecto.
Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”): (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI; (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento desde que haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para realizar o devido pagamento; (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

	A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável. Para maiores informações acerca da liquidação do Patrimônio Separado, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado” na página 61 deste Prospecto.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Atraso no Recebimento de Pagamentos	Sem prejuízo no disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização, neste Prospecto ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item “Encargos Moratórios” acima.
Ordem de Prioridade dos Pagamentos	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”): (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme

	relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição; (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos; (iv) pagamento da Remuneração dos CRI; e (v) amortização dos CRI, conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
Forma de Distribuição dos CRI	Os CRI foram objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores realizaram a distribuição pública dos CRI para o volume inicialmente ofertado de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observado que o Valor Total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional. Para mais informações acerca da forma de distribuição dos CRI, veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Forma de Distribuição dos CRI”, na página 73 deste Prospecto.
Forma de Distribuição dos CRI	Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Participantes Especiais (sendo os Coordenadores e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como “Instituições Participantes”), realizarão a Oferta sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional, de acordo com a Instrução CVM 400 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”). Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja o item “Plano de Distribuição” na seção “Procedimento de Colocação, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” nas páginas 73 e 74 deste Prospecto Preliminar
Público-alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado o Direcionamento da Oferta.

Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores não considerados Investidores Institucionais não foram considerados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definiram: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas máximas estabelecidas para cada uma das séries ("Taxas Teto"); e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, o qual não foi exercido ("Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI"). Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, a qual constará do Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas (Taxas Teto) estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries; e (iii) observado o disposto abaixo, serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas finais fixadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCEMG, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores. Para mais informações acerca do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, veja o item "Plano de Distribuição" na seção "Procedimento de Colocação, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" nas páginas 73 e 74 deste Prospecto Preliminar.
Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta	O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. 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, considerado o não exercício da Opção de Lote Adicional; e (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores, até a divulgação do Anúncio de Início.

	Uma vez encerrada a Oferta os Coordenadores e a Emissora procederão à divulgação do Anúncio de Encerramento. Para mais informações acerca dos procedimentos da Oferta, veja a seção “o item “Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta” na seção “Procedimento de Colocação, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”, na página 78 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda Perante Pessoas Vinculadas	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve consultar, em especial, as informações contidas na Seção “Fatores de Risco” item “A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI” na página 140 deste 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. 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. 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. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão 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; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 10h00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo investidor, do comunicado sobre a modificação da Oferta, 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, 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.
Suspensão da Oferta	Caso: (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) 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, 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 ao Coordenador Líder (i) até às 10h00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por

	escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos 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, desde que seja previamente submetido à CVM pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. 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.
Destinação de Recursos	Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, já incorridas, pela Devedora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora. Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 97 deste Prospecto.
Assembleia Especial de Investidores	Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Investidores, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.

	Para mais informações acerca da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, favor verificar o item “Assembleia Especial de Investidores” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” , na página 62 deste Prospecto.
Classificação de Risco	Foi contratada a agência de classificação de risco S&P Global Ratings (“Agência de Classificação de Risco”), que atribuiu rating definitivo “AAA” , em escala local, aos CRI. O rating atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, até a Data de Vencimento, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, através do site www.truesecuritizadora.com.br , sendo certo que esse não poderá ser inferior a “AAA” em escala local. Poderão ser contratadas como agência de classificação de risco as agências Moody's America Latina, S&P Global Ratings ou Fitch Ratings, devendo a Emissora notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da contratação da agência de classificação de risco.
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: (a) Categoria: Residencial, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas e (d) 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. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto e no Aviso ao Mercado, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais da Emissora e da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte de auditores independentes. Os números e informações presentes neste Prospecto referentes à Emissora não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas manifestações de auditores independentes acerca da consistência das referidas informações financeiras constantes deste Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora	O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a Seção “Fatores de Risco” , na página 117 deste Prospecto.
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção “Cronograma das Etapas da Oferta” na página 80 deste Prospecto.
Declaração de Inadequação de Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos ou valores mobiliários adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (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/ou do seu setor de atuação e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à



	consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.
Informações Adicionais	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 da Oferta, à Emissora e/ou à CVM.

**IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO,
DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA**

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores, 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
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Coordenadores

Coordenador Líder

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

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP
At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-0106
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Demais Coordenadores

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, Itaim Bibi, São Paulo - SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Tel.: +55 (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Website: www.itaubba.com.br

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
CEP 30190-131, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG
At.: Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332
E-mail: maria.gusmao@interdtvm.com.br
Website: https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm

Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcelle Motta Santoro, Karolina Gonçalves Vangelotti e Marco Aurélio Ferreira
Tel.: +55 (21) 3385-4798/4346
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

Instituição Custodiante

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 - Parte

CEP 04.534-004- São Paulo, SP

At.: Sr. Ricardo Lucas Dara

Tel.: + 55 (11) 3504-8100

E-mail: cci@oliveiratrust.com.br

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Douglas Callegari

Tel.: +55 (11) 4090-1482

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

Assessores Jurídicos

Assessor Jurídico dos Coordenadores

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Milton Pinatti

Tel.: +55 (11) 3702-7016

E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br

Website: www.ldr.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

COELHO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua Arquiteto Jaime Fonseca Rodrigues, 203 - Alto de Pinheiros

CEP 05446-000, São Paulo, SP

At.: Diego Gonçalves Coelho

Tel.: +55 (11) 2776-1532

E-mail: diego@adv-coelho.com.br

Website: https://adv-coelho.com.br

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa

CEP 04344-902, São Paulo, SP

At.: Sr. Douglas Callegari

Tel.: +55 (11) 4090-1482

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

Website: https://www.itau.com.br/investmentservices

Devedora

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar

CEP 30.455-610, Belo Horizonte, MG

At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Alan Tadeu da Silva

Tel.: +55 (31) 3615-7295 / +55 (31) 3615-7835

E-mail: ri@mrv.com.br

Auditores Independentes da Emissora

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

CNPJ/ME 10.830.108/0001-65

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis. para os exercícios de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

BLB AUDITORES INDEPENDENTES

CNPJ/ME 06.096.033/0001-63

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis dá para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2021.

Auditores Independentes da Devedora

ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S/S

(para o trimestre findo em 30 de junho de 2022)

Rua Antonio de Albuquerque, 156, 11º andar, Funcionários

CEP: 30112-010, Belo Horizonte - MG

At.: Flávio de Aquino Machado

Tel.: +55 (31) 3232-2121

E-mail: flavio.a.machado@br.ey.com

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

(para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019)

Rua Paraíba, 550, 12º andar, Funcionários

CEP: 30130-140, Belo Horizonte - MG

At.: Marco Túlio Fernandes Ferreira

Tel.: +55 (31) 2128-5700

E-mail: mtferreira@kpmg.com.br

Agência de Classificação de Risco

STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, 24º andar, conjuntos 181 e 182, Pinheiros

CEP 05426-100 São Paulo - SP

At.: Flávia Bedran

Telefone: (11) 3039-9723

Website: www.spglobal.com

E-mail: flavia.bedran@spglobal.com



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

- (I) 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 no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram este Prospecto, e que vierem a integrar o Prospecto Definitivo da Oferta, são e serão, suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (II) este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;
- (III) este Prospecto foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400; e
- (IV) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Prospecto e no Termo de Securitização.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, completude, qualidade e suficiência das informações fornecidas e analisadas por ela, por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, dos CRI, da Emissora e de suas atividades, respectiva situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado e aos Investidores durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, completas, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) este Prospecto foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60; e
- (v) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção, completude e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 5º E 11,
INCISOS V E IX, DA RESOLUÇÃO CVM 17**

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 5º e artigo 11, incisos V e IX, da Resolução CVM 17, para os fins do processo de registro da Oferta na CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

- (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no Termo de Securitização;
- (ii) este Prospecto foi, e Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;
- (iii) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (iv) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;
- (v) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas Cláusulas e condições; e
- (vi) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no art. 5º da Resolução CVM 17.

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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler atentamente este Prospecto 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 nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores indicados na Seção “**Identificação da Emissora, da Devedora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta**” deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- (i) **EMISSORA - TRUE SECURITIZADORA S.A.:** <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (nesta página acessar “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRIC8 OU BRAPCSCRICT6” sendo correspondente a 1ª série e da 2ª série respectivamente. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Prospecto Preliminar”, com a data mais recente);
- (ii) **COORDENADOR LÍDER - XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS:** <https://institucional.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx> (neste *website*, acessar “CRI MRV - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 32ª Emissão da True Securitizadora S.A.” e, posteriormente, acessar o Prospecto Preliminar);
- (iii) **BANCO ITAÚ BBA S.A. - COORDENADOR:** www.itaubba.com.br/ofertas-publicas/ (neste *website*, clicar em “ver mais” e então em “MRV”, depois, na seção “2022”, acessar “CRI MRV” e localizar o Prospecto Preliminar);
- (iv) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - COORDENADOR:** <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, localizar o item “CRI MRV” e, por fim, fazer o download do Prospecto Preliminar);
- (v) **B3:** www.b3.com.br/pt_br/ (neste *website*, buscar por “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 buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão:32 - Séries 1 e 2”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 32ª Emissão, Série duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.);
- (vi) **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM:** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, acessar em “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 “MRV” e selecionar esta Emissão, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar” pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública”).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e atualmente regulamentadas pela Resolução CVM 60, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Direitos Creditórios Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão das Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, que contam com as características descritas na seção “**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**” na página 99 deste Prospecto.

As Debêntures e os Direitos Creditórios Imobiliários, representados por 2 (duas) CCI, de titularidade da Emissora, que 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 de Regime Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização.

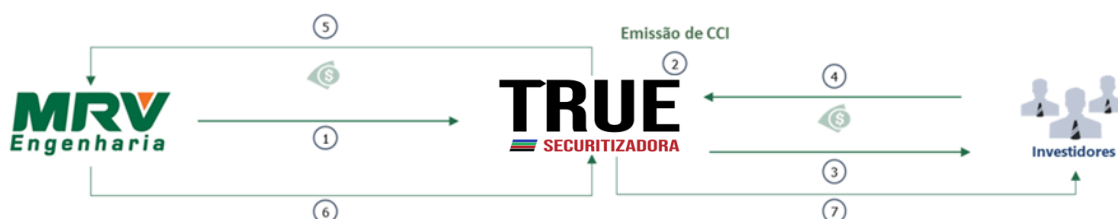
O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.

O valor dos Direitos Creditórios Imobiliários, na data de emissão das Debêntures, é de 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), tendo em vista que são 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído exclusivamente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



Onde:

- (1) A Devedora celebrou a Escritura de Emissão de Debêntures, por meio da qual emitiu as Debêntures, a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Emissora;
- (2) Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada pela Emissora, na qualidade de detentora dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora emitiu as CCI, para representar os Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;
- (3) A Emissora, por sua vez, vinculou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60. A Emissora emitiu os CRI com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais serão distribuídos pelos Coordenadores aos Investidores, em regime de melhores esforços de colocação;
- (4) Os Investidores integralizarão os CRI em favor da Emissora;
- (5) Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI, a Emissora integralizará as Debêntures emitidas pela Devedora;
- (6) O pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures serão realizados em favor da Emissora diretamente na Conta Centralizadora; e
- (7) O pagamento da amortização e Remuneração dos CRI serão realizados pela Emissora em favor dos Investidores, com os recursos do pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no “Diário Comércio Indústria e Serviços” e no “Diário Oficial Empresarial”, nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) (“**RD da Emissora**”).

A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 27 de maio de 2022 (“**RCA da Devedora**”), cuja ata foi: (a) arquivada na JUCEMG, sob o nº 9382550; e (b) publicada em jornal de grande circulação editado na Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais (“**Jornal de Publicação**”), com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do Artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Capital Social da Emissora

Nos termos da Seção 17 - “Capital Social” do seu Formulário de Referência, 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%

Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 15 - “Controle e Grupo Econômico” e 17 - “Capital Social” do Formulário de Referência da Emissora.

Devedora

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DEVEDORA VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA” NA PÁGINA 159 DESTE PROSPECTO.

Características da Emissão e dos CRI

Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Número da Série e da Emissão dos CRI

A presente Emissão representa a 32ª emissão, em duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 09 de setembro de 2022.

Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.

Quantidade de CRI

Foram emitidos 347.928 (trezentos e quarenta e sete mil, novecentos e vinte e oito) CRI da primeira série (“**CRI da Primeira Série**”) e 202.072 (duzentos e dois mil e setenta e dois) CRI da segunda série (“**CRI da Segunda Série**”, sendo referidos em conjunto como “**CRI**”), observado que o valor total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.

Opção de Lote Adicional

A Emissora, com concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, do parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida, pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação.

O Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes ao eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

Valor Nominal Unitário dos CRI

Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

Garantias

Não serão constituídas garantias específicas, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização.

Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Locais de Pagamento

Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

Prazo e Data de Vencimento

O prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série serão de 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030; enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série serão de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032.

Atualização Monetária dos CRI

Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série até a integral liquidação dos CRI da Primeira Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que

o produto da atualização monetária dos CRI da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série**”), segundo a seguinte fórmula (“**Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série**”):

$$VNa = Vne \times C, \text{ onde:}$$

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NI_k o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março; NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

Considerações:

- (i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente (“**Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série**”);

- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, (“**Valor**

Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série”), segundo a seguinte fórmula (“Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série”):

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_K}{NI_{K-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NI_k o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

Considerações:

- (i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente (“**Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série**” e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, “**Data de Aniversário**”);

- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_K}{NI_{K-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

Remuneração dos CRI

Remuneração dos CRI da Primeira Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,4802% (seis inteiros, quatro mil oitocentos e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1), \text{ Onde:}$$

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma

$$\text{Fator Juros} = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = 6,4802% (seis inteiros, quatro mil oitocentos e dois décimos de milésimos por cento); e

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

Observação: Considera-se “**Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série**”, o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso.

Remuneração dos CRI da Segunda Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,7350% (seis inteiros, sete mil trezentos e cinquenta décimos de milésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1), \text{ Onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = 6,7350% (seis inteiros, sete mil trezentos e cinquenta décimos de milésimos por cento); e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dp” um número inteiro.

Observação: Considera-se “**Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série**”, o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA.

Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária dos CRI, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, observado que será considerado o mesmo IPCA utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures, independentemente se ocorrer a divulgação do IPCA entre a data da atualização monetária das Debêntures e a atualização monetária dos CRI e na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época, conforme definido na Assembleia Especial de Investidores, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, quando do cálculo da atualização monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista no Termo de Securitização, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI, entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia

Especial de Investidores prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva séries ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo da variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

Pagamento da Remuneração dos CRI

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série**”):

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série
1	15 de março de 2023
2	15 de setembro de 2023
3	15 de março de 2024
4	16 de setembro de 2024
5	17 de março de 2025
6	15 de setembro de 2025
7	16 de março de 2026
8	15 de setembro de 2026
9	15 de março de 2027
10	15 de setembro de 2027
11	15 de março de 2028
12	15 de setembro de 2028
13	15 de março de 2029
14	17 de setembro de 2029
15	15 de março de 2030
16	16 de setembro de 2030

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série**”):

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série
1	15 de março de 2023
2	15 de setembro de 2023
3	15 de março de 2024
4	16 de setembro de 2024
5	17 de março de 2025
6	15 de setembro de 2025
7	16 de março de 2026
8	15 de setembro de 2026
9	15 de março de 2027
10	15 de setembro de 2027
11	15 de março de 2028
12	15 de setembro de 2028
13	15 de março de 2029
14	17 de setembro de 2029
15	15 de março de 2030
16	16 de setembro de 2030
17	17 de março de 2031
18	15 de setembro de 2031
19	15 de março de 2032
20	15 de setembro de 2032

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série a ser amortizado (%)
1ª	15 de setembro de 2028	33,33%
2ª	17 de setembro de 2029	50,00%
3ª	16 de setembro de 2030	100,0000%

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série a ser amortizado (%)
1ª	16 de setembro de 2030	33,33%
2ª	15 de setembro de 2031	50,00%
3ª	15 de setembro de 2032	100,0000%

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (**“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”**), observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão (**“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”**). Para mais informações, verificar o item **“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”** na seção **“Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários”** na página 107 deste Prospecto.

Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de cada uma das séries, de forma conjunta, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares (**“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”**).

As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora e, consequentemente, os CRI também não estarão sujeitos à oferta de resgate antecipado parcial.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e **(iv)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (**“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”**).

A Oferta de Resgate Antecipado será realizada mediante comunicação a todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as séries, cujo prazo não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação, observado que a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures para o caso das Debêntures, e 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);
- (iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante de Anexo XI a o Termo, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (**“Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado”**); e
- (iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Devedora, deverá, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17, divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

A partir da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou da data de envio da comunicação individual a cada um dos Titulares de CRI e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, conforme o caso, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI.

Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

A Securitizadora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

A Devedora poderá resgatar antecipadamente de forma total as Debêntures, a seu exclusivo critério, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**") e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**").

Para mais informações, verificar o item "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**" na seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" na página 107 deste Prospecto.

Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI

Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI.

O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida aos Titulares dos CRI e à B3, com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, onde deverão constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Titulares dos CRI.

A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, vinculados ao Termo de Securitização, de maneira unilateral no ambiente da B3.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos neste item, deverão ser cancelados pela Emissora, respectivamente.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027

(inclusive) (“**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, “**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries.

Para mais informações, verificar o item “Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures” na seção “Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários” na página 99 deste Prospecto.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures pela Devedora, nos termos acima, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (“**Amortização Extraordinária Obrigatória**”), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores.

Mediante o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures enviado pela Devedora, a Emissora deverá realizar a comunicação da ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI por meio da publicação de anúncio na forma descrita no Termo de Securitização ou comunicação individual aos Titulares dos CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, sempre com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória (“**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido (i) de Remuneração, calculada conforme previsto no Termo de Securitização, (ii) do prêmio de amortização extraordinária; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

Vencimento Antecipado dos CRI

A verificação da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, descritos nas Cláusulas 9.1. e 9.2 da Escritura de Emissão, nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização e nos itens “Vencimento Antecipado Automático” e “Vencimento Antecipado Não Automático” do tópico “**Vencimento Antecipado das Debêntures**” da seção “**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**” deste Prospecto, acarretará no vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, e, consequentemente, acarretará no vencimento antecipado dos CRI.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, nos termos do tópico “**Vencimento Antecipado das Debêntures**” da seção “**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**” deste Prospecto (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), as obrigações das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.

Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático indicados no tópico “**Vencimento Antecipado das Debêntures**” da seção “**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**” deste Prospecto, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

A Assembleia Especial de Investidores a que se refere o item acima deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

A assembleia especial a que se refere o item acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, observado o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação de ambas as séries, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto.

Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata esta Cláusula, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI, representando 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 2ª (segunda) convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada no item acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.

Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos do Termo de Securitização, a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 dias úteis da data do evento de pagamento.

Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado dos CRI, vide informações descritas nas seções “Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários - Vencimento Antecipado das Debêntures” na página 109 deste Prospecto.

Preço de Integralização

O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições 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 e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento.

Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 em que a ordem será liquidada.

Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Encargos Moratórios

Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “**Encargos Moratórios**”).

Atraso no Recebimento de Pagamentos

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

Ordem de Prioridade de Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização e deste Prospecto, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição; (iii) encargos moratórios eventualmente incorridos; (iv) pagamento da Remuneração dos CRI; e (v) amortização dos CRI, conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.

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 Direitos Creditórios Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito do Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada.

Conforme previsto no Termo de Securitização, deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção “**Tributação dos CRI**” deste Prospecto, observado o disposto no item “**Despesas da Oferta e da Emissão**” da presente seção, na página 145 deste Prospecto.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Instituição do Regime Fiduciário

Na forma do artigo 24 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e nos termos da declaração constante do Anexo VI do Termo de Securitização.

Constituição do Patrimônio Separado

Os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI.

Controle de Recursos

Os recursos oriundos dos recebimentos dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

Isenção de ações ou execuções de outros credores

Na forma da Lei 14.430, os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes 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 pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

Obrigações do Patrimônio Separado

As CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto no Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Garantias do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado não contará com garantias de qualquer espécie.

Aplicações Financeiras

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora.

Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência

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

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização; e
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora

Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça convocar Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto no Termo de Securitização e no item **“Assembleia Especial de Investidores”** desta seção **“Informações Relativas aos CRI e à Oferta”**, na página 62 deste Prospecto.

Nas hipóteses previstas no item **“Liquidação do Patrimônio Separado”**, desta seção **“Informações Relativas aos CRI e à Oferta”**, na página 61 deste Prospecto, incisos (i), (iii), (iv) abaixo, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do patrimônio separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos no item **“Assembleia Especial de Investidores”** abaixo.

A securitizadora eleita em substituição à Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

A Emissora (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observados que eventuais resultados financeiros obtidos pela emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, (iii) manterá registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e do disposto no Termo de Securitização, e (iv) a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, qual seja, o dia 31 de março de cada ano.

A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

A Emissora declara, para fins do disposto no Artigo 3º, II do Suplemento A da Resolução CVM 60, que:

- (iii) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a custódia da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) a custódia de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

Os documentos comprobatórios referidos no parágrafo acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

A totalidade do patrimônio da Emissora 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 referido Patrimônio Separado.

Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (**“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”**):

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

Na Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no item **“Assembleia Especial de Investidores”** abaixo, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado 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. 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 e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora 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 e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Direitos Creditórios Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Direitos Creditórios Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Direitos Creditórios Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas neste Prospecto.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores 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; 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) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

Nos termos do parágrafo acima, são exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas no Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; e (vi) alterações nas características dos CRI, entre outros.

A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos respectivos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de 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 Especial de Investidores; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

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 Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

A Assembleia Especial de Investidores mencionada no item acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 20 (vinte) dias de antecedência da referida Assembleia Especial de Investidores, cujo quórum deve corresponder ao quórum estabelecido no Termo de Securitização, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 30, §3º, da Lei 14.430 e no artigo 32 da Resolução CVM 60.

Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

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

O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto no Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

Quórum para Substituição da Securitizadora

Eventual substituição da Securitizadora será deliberada por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

Quórum Qualificado

Observados os quóruns de instalação previstos acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação: (i) alteração das disposições deste item; (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos no Termo de Securitização; (iii) alteração da Atualização Monetária ou da Remuneração; (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos no Termo de Securitização; (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; (vi) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; e (vii) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta seção.

Quórum Qualificado para Waiver Prévio

As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (waiver) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital de convocação, conforme prazo mínimo estabelecido na Resolução CVM 60, quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

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

As Partes desde já concordam que qualquer alteração ao Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleias Especiais de Investidores, sendo certo, todavia que o Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou por demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável; (v) da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (vi) em virtude da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e (vii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos.

As alterações referidas no parágrafo acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do § 4º, do artigo 25 da Resolução CVM 60.

As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, e publicada nos canais de comunicação em que a Emissora divulga suas informações societárias, atos e fatos relevantes, incluindo o endereço eletrônico nos casos de portais de notícias.

Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e observado o disposto na Resolução da CVM 81, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas: (i) de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve 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 Investidor, nos termos do § 1º, da Resolução CVM 60.

Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

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

Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: (i) os prestadores de serviços da Emissão, o que inclui a Securitizadora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços da Emissão; (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista no item acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos Titulares dos CRI, vide o item “Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores” na seção “Fatores de Risco” na página 117 deste Prospecto.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos em jornal de publicação comumente utilizado pela Emissora (Gazeta SP), se assim a legislação em vigor exigir, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na seção acima, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a data de emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores aqui mencionados com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora.

Despesas do Patrimônio Separado

Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão pagas pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

Será devida à Emissora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, uma remuneração mensal no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a Securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e será calculada pro rata die. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI.

Todas e quaisquer despesas incorridas com a emissão das Debêntures e dos CRI, conforme abaixo listadas, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, e serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, inclusive nas hipóteses de insuficiência do Fundo de Despesas:

- (i) remuneração da Emissora, pela Emissão dos CRI, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por série, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
- (iii) remuneração da Emissora, pela administração da carteira fiduciária, conforme prevista acima;
- (iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:
 - (a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI;
 - (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada pro rata die, se necessário;
 - (c) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Emissora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

- (d) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;
- (e) os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual 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*.
- (v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos do Termo de Securitização, nos termos acima;
- (vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$1.800,00 (mil oitocentos reais), 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; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$210,00 (duzentos e dez reais), 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 meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) 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; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido 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 (v) 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;
- (vii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos documentos da Oferta;
- (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, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (x) emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;
- (xi) custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;
- (xii) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente

comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão de Debêntures, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de Direitos Creditórios Imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

- (xiii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e
- (xiv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, 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 e *conference call*; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

Será devida, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude da administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

Eventuais custos suportados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, conforme previsto acima, deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, ou pela Devedora, conforme o caso.

Responsabilidade dos Titulares de CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, bem como nas Cláusulas 15.1 e 15.2 do Termo de Securitização, 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.

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.

Em nenhuma hipótese a Emissora arcará com as despesas da operação a partir de recursos próprios.

Observado o disposto nos itens acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da acima; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM, à B3.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora, conforme descrito no item “Despesas do Patrimônio Separado”, da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” nas páginas 65 à 69 deste Prospecto, conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas(1)	Valor Total (R\$)(1)	Custo Unitário por CRI (R\$)(1)	% em Relação ao Valor Total da Oferta(1)
Comissionamento(6)			
Comissionamento de Estruturação e (2)	R\$ 1.925.000,00	3,50	0,350%
Prêmio de Garantia Firme(3)	R\$ 275.000,00	0,50	0,050%
Comissionamento de Distribuição(4)	R\$ 12.762.432,00	23,20	2,320%
Comissão de Sucesso(5)	R\$ -	0,00	0,000%
Impostos (gross up)	R\$ 1.598.090,41	2,91	0,291%
Total do Comissionamento	R\$ 16.560.522,41	30,11	3,011%
Despesas da Oferta			
Securitizadora (Estruturação)	R\$ 28.137,31	0,05	0,005%
Securitizadora (Manutenção - Mensal)	R\$ 4.051,77	0,01	0,001%
Agente Fiduciário dos CRI (Manutenção - Anual)	R\$ 14.797,95	0,03	0,003%
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação - Única)	R\$ 4.097,89	0,01	0,001%
Instituição Custodiante (Implantação da CCI)	R\$ 2.276,61	0,00	0,000%
Instituição Custodiante (Manutenção - Anual)	R\$ 2.276,61	0,00	0,000%
Registros CRI			
Taxa de Registro CVM	R\$ 237.600,00	0,43	0,043%
Taxa de Registro B3 - CRI	R\$ 159.500,00	0,29	0,029%
Taxa de Registro B3 - CCI	R\$ 5.500,00	0,01	0,001%
Taxa de Registro ANBIMA	R\$ 24.183,50	0,04	0,004%
ANBIMA - Base de Dados CRI (flat)	R\$ 3.136,00	0,01	0,001%
Agência de Classificação de Risco (Emissão) (7)	R\$ 81.000,00	0,15	0,015%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção - Anual) (8)	R\$ 81.000,00	0,15	0,015%
Escriturador + Liquidante (Implementação)	R\$ 900,39	0,00	0,000%
Escriturador + Liquidante (Manutenção - Anual)	R\$ 10.804,73	0,02	0,002%
Advogados Externos	R\$ 385.000,00	0,70	0,070%
Auditor Independente da Emissora - Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R\$ 24.310,64	0,04	0,004%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual)	R\$ 2.836,24	0,01	0,001%
Outros	0	0,00	0,000%
Total de Despesas	R\$ 17.631.932,05	32,06	3,206%

- (1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.
- (2) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização dos CRI (“**Comissionamento de Estruturação e Coordenação**”).
- (3) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante de Garantia Firme, calculado com base no preço de integralização dos CRI, independentemente de exercício da Garantia Firme (“**Prêmio de Garantia Firme**”).
- (4) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), multiplicado pelo prazo médio da operação e incidente sobre o Valor Total da Emissão, calculado com base no preço de integralização dos CRI (“**Comissionamento de Distribuição**”).
- (5) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão calculada por série, de acordo com a seguinte fórmula:

$Comissão\ de\ Sucesso\ Série_n = Taxa\ Teto\ de\ Remuneração\ Série_n - Taxa\ Final\ de\ Remuneração\ Série_n \times Volume\ Série_n \times Prazo\ Médio\ Série_n \times 30\%$

Sendo:

Comissão de Sucesso Série_n é um número inteiro maior que zero a ser pago aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador referente à n-ésima série;

Taxa Teto de Remuneração Série_n é a taxa de abertura do processo de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

Taxa Final de Remuneração Série_n é a taxa final da n-ésima série obtido por meio do processo de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

Volume Série_n é o volume final da n-ésima série, incluindo lote adicional, se houver;

Prazo Médio Série_n é o prazo médio da n-ésima série.

Todos os pagamentos resultantes da Emissão e a título de Comissionamento deverão ser feitos aos Coordenadores à vista, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira dos CRI.

⁽⁶⁾ Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições 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 e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400, sendo que, em caso de deságio, poderá ser concedido desconto, pelos Coordenadores, em relação ao Comissionamento devido pela Devedora nos termos do Contrato de Distribuição.

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$) ⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R\$)
550.000	1.000,00	32,94	3,29%	967,06

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

Caso haja a eventual emissão dos CRI decorrentes da Opção de Lote Adicional, a tabela acima poderá ser alterada.

PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Forma de Distribuição dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI para o volume inicialmente ofertado de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observado que o Valor Total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.

Público-alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado o direcionamento da Oferta.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Participantes Especiais (sendo os Coordenadores e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como “**Instituições Participantes**”), realizarão a Oferta sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional, de acordo com a Instrução CVM 400 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos:

- (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo;
- (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição dos CRI; e

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3 (“**Aviso ao Mercado**”) e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e *one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”);
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos arts. 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM;
- (iv) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nos CRI, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição dos CRI mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto aos Coordenadores ou às Instituições Participantes que tiverem aderido à Oferta por meio do Termo de Adesão, durante o respectivo Período de Reserva. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo;

- (v) haverá Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.
- (vi) para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e alocação dos CRI entre as séries, serão atendidas as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, devendo ser observado o seguinte procedimento: (i) a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores Institucionais será considerada até que seja atingido, no mínimo, o Volume Inicial da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos; e (ii) atingido, no mínimo, o Volume Inicial da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), a Remuneração dos CRI indicada na última intenção de investimento referente aos CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos;
- (vii) após as Apresentações para Potenciais Investidores, os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, que será realizado nos termos indicados no item 0 acima;
- (viii) concluído o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição dos CRI;
- (ix) observado o disposto no item (vi) acima, caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a respectiva taxa de remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação da Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de Investimento será cancelado pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso;
- (x) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação dos CRI na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400;
- (xi) iniciada a Oferta: (a) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (b) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Coordenadores optaram por não destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, sendo que os Coordenadores poderiam aumentar a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, ou diminuir a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva dos CRI, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) a quantidade de CRI adquiridos e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 16h00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea 0 acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10h00 horas da Data de Integralização. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/dos CRI mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Tendo em vista que o total dos CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, foi inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, correspondente a 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva não cancelados foram integralmente atendidos, e os CRI remanescentes foram destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Tendo em vista que o total dos CRI correspondente aos Pedidos de Reserva não cancelados não excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, não foi realizado rateio proporcional dos montantes objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais.

No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, os CRI remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando a quantidade de CRI a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de CRI que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão os CRI, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Critério de Colocação e Rateio da Oferta Institucional

Das intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais que excederam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores deram prioridade aos Investidores Institucionais que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI de cada uma das séries, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que foram as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries ("**Taxas Finais**").

Após a definição das ordens de investimento dos Investidores Institucionais que foram aceitas, conforme os critérios previstos no parágrafo acima, as ordens de investimento que indicaram taxas inferiores às Taxas Finais foram integralmente atendidas e, em relação às ordens de investimento que indicaram taxas iguais às Taxas Finais, os Coordenadores realizaram rateio proporcional dos montantes objeto das referidas ordens de investimento, sendo desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento foi realizado para baixo até o número inteiro.

Critério de Rateio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional

Em caso de emissão de CRI em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, (a) teria sido realizado rateio proporcional dos montantes objeto das ordens de investimento firmadas por Investidores Institucionais e que não tivessem sido canceladas por estarem abaixo das Taxas Finais, observando-se o montante de CRI indicado nas respectivas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento seria realizado para baixo até o número inteiro; e (b) o montante que sobejasse, se houvesse, seria destinado aos Investidores Não Institucionais, mediante a adoção do mesmo critério de rateio proporcional previsto no item (a).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação dos CRI, o Investidor que subscrever os CRI receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de CRI que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de CRI por ele adquirida, e se converterá em tal CRI depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando os CRI passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Procedimento de Colocação

A alocação dos CRI será realizada conforme procedimento descrito abaixo.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI deverão apresentar a uma Instituição Participante da Oferta sua intenção de investimento nos CRI, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

Será recomendado aos Investidores que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação de sua intenção de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido

As intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, conforme o caso, ou a sua decisão de investimento, sendo que, nestes casos, o referido Investidor poderá desistir da intenção de investimento. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência da intenção de investimento à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a intenção de investimento, em conformidade com as previsões da respectiva intenção de investimento

Ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor tenha realizado a intenção de investimento informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou por telefone ou fac-símile (i) a quantidade de CRI alocada ao Investidor; e (ii) o horário limite da data de liquidação que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos aqui previstos à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva intenção de investimento, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3.

Observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, a Oferta somente terá início a partir da **(a)** obtenção de registro da Oferta perante a CVM; **(b)** divulgação do Anúncio de Início; e **(c)** disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.

Exceto pelas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser continuamente observadas e cumpridas até a concessão do registro da Oferta pela CVM, e pelo disposto acima, a Oferta não está sujeita a quaisquer condições, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

A partir da divulgação do Anúncio de Início, cada um dos Investidores interessados na subscrição dos CRI deverá formalizar o seu interesse mediante a formalização de intenção de investimento, durante o Prazo Máximo de Colocação, conforme vier a ser indicado no cronograma da Oferta divulgado no Anúncio de Início.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas indicarão, obrigatoriamente, na sua intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento, pelos Coordenadores e/ou Participante Especial que o receber.

Os Coordenadores realizarão a consolidação de todas as intenções de investimento recebidas no âmbito da Oferta e realizarão a alocação dos CRI por ordem cronológica e observado o seguinte procedimento: **(a)** alocação será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento formalizadas pelos Investidores e a ordem cronológica será verificada no momento em que a intenção de investimento for recebida pelos Coordenadores, conforme enviados pelo Investidor ou pela Participante Especial; **(b)** no caso de um Investidor enviar mais de uma intenção de investimento, as intenções de investimento serão consideradas ordens independentes, sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela cuja intenção de investimento primeiro for recebida pelos Coordenadores, conforme enviada pelo Investidor ou pela Participante Especial; **(c)** caso as intenções de investimento sejam enviadas aos Coordenadores pelos Participantes Especiais, todas as ordens contidas em um mesmo documento 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 documento pelo Participante Especial sejam integralmente atendidas; **(d)** as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das intenções de investimento; e **(e)** o processo de alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial na última intenção de investimento alocada, conforme o caso.

Em atendimento ao Prazo Máximo de Colocação, os Coordenadores definiram, de comum acordo com a Emissora e a Devedora: (i) o Valor Total da Emissão; (ii) o não exercício da Opção de Lote Adicional; e (iii) a quantidade total de CRI a ser emitida.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

As integralizações deverão ocorrer no mesmo dia da subscrição dos referidos CRI.

O Boletim de Subscrição será resolvido automaticamente no caso de não integralização dos CRI no mesmo dia de sua subscrição.

A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta

O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro (“**Prazo Máximo de Colocação**”).

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, considerado o não exercício da Opção de Lote Adicional; e **(iii)** não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores, até a concessão do registro da Oferta pela CVM.

Uma vez encerrada a Oferta os Coordenadores e a Emissora procederão à divulgação do Anúncio de Encerramento.

Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento.

Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 em que a ordem será liquidada.

Opção de Lote Adicional

A Emissora, com concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderia optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, o qual não aconteceu, nos termos do artigo 14, do parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-iam aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação seria conduzida, pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação.

Contratação de Participantes Especiais

Os Coordenadores convidaram Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, neste caso, foram celebrados os “*Termos de Adesão ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em Duas Séries, da True Securitizadora S.A.*”, entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais para formalização da contratação dos Participantes Especiais, conforme o caso, na qualidade de instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, estabelecendo os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive, sem limitação, quanto ao regime de colocação dos CRI no âmbito da Oferta e aos procedimentos para pagamento das quantias devidas a título de comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta (“**Termo de Adesão**”).

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação 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. 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, contados do seu protocolo na CVM. 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. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão 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; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 10h00 (dez) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo Investidor, do comunicado sobre a modificação da Oferta, 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, 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.

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 10h00 (dez horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo Investidor, do comunicado sobre 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, desde que seja previamente submetido à CVM pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

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.

Declaração de Inadequação de Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos ou valores mobiliários adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (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/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 117 A 140 DESTES PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Cronograma de Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

	Evento	Data⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	27/05/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	08/07/2022
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	08/07/2022
4	Início do Período de Reserva	14/07/2022
5	Comunicado de Modificação da Oferta (alteração do Cronograma da Oferta)	19/07/2022
6	Início do 1º Período de Desistência	19/07/2022
7	Início do <i>Roadshow</i>	21/07/2022
8	Encerramento do 1º Período de Desistência	26/07/2022
9	Comunicado de Modificação da Oferta (número 2º trimestre da Devedora)	12/08/2022
10	Início do 2º Período de Desistência	12/08/2022
11	Encerramento do 2º Período de Desistência	19/08/2022
12	Encerramento do Período de Reserva	19/08/2022
13	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI	22/08/2022
14	Registro da Oferta pela CVM	09/09/2022
15	Divulgação do Anúncio de Início	09/09/2022
16	Disponibilização do Prospecto Definitivo	09/09/2022
17	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	10/09/2022
18	Data de Liquidação Financeira dos CRI	13/09/2022

⁽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 dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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, tal 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, veja as seções “Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta” deste Prospecto.

- (3) A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos neste Prospecto.
- (4) O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos neste Prospecto.

Instituições contratadas no âmbito da Emissão e da Oferta

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se a seguir a identificação e as funções das instituições contratadas para prestação de serviços no âmbito da Emissão e da Oferta:

- (i) Instituição Custodiante: a Instituição Custodiante é responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Custodiante;
- (ii) Agente Fiduciário: vide item “Obrigações do Agente Fiduciário” da seção “Agente Fiduciário” na página 84 deste Prospecto;
- (iii) Banco Liquidante: o Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
- (iv) Escriturador: o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI;
- (v) B3: a B3 é responsável pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI; e
- (vi) Agência de Classificação de Risco: a Agência de Classificação de Risco é a responsável pela emissão do rating dos CRI.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto no item “**Substituição do Agente Fiduciário**” da seção “**Agente Fiduciário**” na página 85 deste Prospecto.

Banco Liquidante

O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato celebrado com o Banco Liquidante; **(ii)** se a Emissora ou o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a contratação de novo banco liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item “**Assembleia Especial de Investidores**” da seção “**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**” na página 62 deste Prospecto.

Escrutador

O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no Contrato de Escrituração, **(ii)** se a Emissora ou o Escriturador requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Escriturador, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de escrituração. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a contratação de novo escriturador.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Escriturador em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item “**Assembleia Especial de Investidores**” da seção “**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**” na página 62 deste Prospecto.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes casos: **(i)** se 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.

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Especial de Investidores, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item “**Assembleia Especial de Investidores**” da seção “**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**” na página 62 deste Prospecto.

Instituição Custodiante

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, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Especial de Investidores; e **(ii)** por decisão da Assembleia Especial de Investidores.

Auditor Independente da Emissora

O Auditor Independente da Emissora poderá ser substituído nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente da Emissora para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, que impeça a contratação do Auditor Independente da Emissora; **(iii)** caso o Auditor Independente da Emissora encontre-se em processo de falência, recuperação extrajudicial ou judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício de suas atividades; **(v)** se o Auditor Independente da Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias; e **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Auditor Independente da Emissora.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Devedora 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 poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores: (i) **FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.**, agência de classificação de risco, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0001-33; ou (ii) **MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05.

Agente Fiduciário

Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário nomeado nos termos do Termo de Securitização, principalmente, além das demais obrigações previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) 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;
- (c) 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 art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

- (k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (l) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (m) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (n) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;
- (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às 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, II, da Resolução CVM 17;
- (q) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

Substituição do Agente Fiduciário

Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou 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 no caput, 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.

Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto acima. 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. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

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 em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

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, exceto se de outra forma estabelecida no Termo.

Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

Histórico de Emissões

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue abaixo descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data:

Série e Emissão	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$45.019.662,20
Taxa de Juros	IGP-DI + 8,00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
Quantidade	134
Data de Vencimento	28.02.2025
Garantias	fiança, alienação fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$13.369.702,84
Taxa de Juros	IGPM + 9,25% a.a.
Quantidade	13
Data de Vencimento	30.09.2025
Garantias	fiança e alienação fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$29.311.918,20
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2% a.a.
Quantidade	87
Data de Vencimento	06.12.2022
Garantias	aval e alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$100.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,20% a.a.
Quantidade	100
Data de Vencimento	19.08.2025
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$132.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	132
Data de Vencimento	11.03.2027
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$3.290.716.805,40
Taxa de Juros	Pré-fixada 10,16% a.a.
Quantidade	10
Data de Vencimento	01.10.2043
Garantias	alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$8.559.611,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
Quantidade	25
Data de Vencimento	30.04.2024
Garantias	fiança e alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	44ª Série da 1ª emissão de certificado de rebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$9.176.398,47
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a.
Quantidade	9
Data de Vencimento	25.09.2025
Garantias	hipoteca, fiança e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$3.385.372,41
Taxa de Juros	IPCA + 12,00% a.a.
Quantidade	3
Data de Vencimento	15.01.2026
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóvel e hipoteca
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	03.10.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	109ª série da 1ª Emissão (anteriormente integrantes da 2ª série da 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)
Valor Total da Emissão	R\$186.862.757,28
Taxa de Juros	IGP-M + 9,4% a.a.
Quantidade	186
Data de Vencimento	08/03/2022
Garantias	alienação fiduciária
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	134ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$150.000.000,00
Taxa de Juros	98,50% da Taxa DI
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	27.04.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	138ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$254.000.000,00
Taxa de Juros	97,5% da Taxa DI
Quantidade	254.000
Data de Vencimento	15.06.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,00% da taxa DI
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15.08.2025
Garantias	alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	163ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$78.421.024,08
Taxa de Juros	IPCA + 7% a.a
Quantidade	780
Data de Vencimento	23.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de conta vinculada e alienação fiduciária de ações
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	495ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 250.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,70% a.a
Quantidade	250.000
Data de Vencimento	08/03/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série Única da 31ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$550.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,75% a.a
Quantidade	550.000
Data de Vencimento	26/06/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$226.280.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 3,50% a.a (1ª Série); IPCA + 9% (2ª Série)
Quantidade	134.675 (1ª Série); 91.605 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$170.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,500% a.a. (1ª Série); IPCA + 10,6400% a.a. (2ª Série)
Quantidade	85.000 (1ª Série); 85.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	16/11/2023 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$90.000.000,00
Taxa de Juros	104% da Taxa DI
Quantidade	90.000
Data de Vencimento	25.11.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 4ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$60.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,2% a.a (1ª Série) e 100% da Taxa DI + 2,39% a.a (2ª Série)
Quantidade	13.424 (1ª Série) e 46.576 (2ª Série)
Data de Vencimento	12/08/2024
Garantias	alienação fiduciária de ações e fiança
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 10ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$1.080.482.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 5,4% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,8% a.a. (2ª Série)
Quantidade	352.426 (1ª Série) e 728.056 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª série) e 15/06/2030 (2ª série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$200.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 4,6374% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,6593% a.a. (2ª Série)
Quantidade	100.000 (1ª Série) e 100.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	19/11/2025 (1ª série) e 18/11/2027 (2ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Distribuição; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Contrato de Escrituração; e (vi) Contrato de Custodiante.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever os Direitos Creditórios Imobiliários, delinea detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos.

Adicionalmente, referido instrumento prevê os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e dos Direitos Creditórios da Segunda Série, oriundos das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, respectivamente.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Custodiante, a Instituição Custodiante é responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

O valor total das CCI, na data de sua emissão, em conjunto, é de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), que foi alocado entre a CCI nº 01 e a CCI nº 02 de acordo com o número de séries e o volume de CRI que foi definido por série no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes e poderia, mas não foi, aumentado em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, e foi formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

A Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 45 deste Prospecto.

Contrato de Distribuição

Objeto

O Contrato de Distribuição disciplina a prestação de serviços, pelos Coordenadores, de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física pode ser obtida junto aos Coordenadores em seu endereço indicado na seção “Identificação da Emissora, da Devedora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídicos da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” na página 33 deste Prospecto.

Condições Precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento, dentre outras, das Condições Precedentes listadas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, a exclusivo critério dos Coordenadores, as quais deverão ser cumpridas até a concessão do registro da Oferta pela CVM, quais sejam:

Condições Precedentes previstas no Termo de Securitização:

- (i) obtenção de arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCEMG;

- (ii) obtenção do registro da RCA da Devedora perante a JUCEMG, bem como a publicação no Jornal de Publicação;
- (iii) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e
- (iv) cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição:

- (i) Obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de estruturação da Emissão e de distribuição pública dos CRI, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme;
- (ii) Aceitação, pelos Coordenadores e pela Devedora, da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar os Coordenadores ("**Assessor Jurídico do Coordenador**"), outro para assessorar a Devedora ("**Assessor Jurídico da Devedora**") e, quando referido em conjunto com o Assessor Jurídico dos Coordenadores, doravante denominados simplesmente "**Assessores Jurídicos**", e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, a agência de classificação de risco (*rating*), o Escriturador, o agente fiduciário, o banco mandatário, entre outros, conforme aplicável ("**Demais Prestadores de Serviços**"), bem como remuneração e manutenção das contratações destes pela Devedora;
- (iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, às Debêntures e ao conteúdo da documentação da operação, em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) Obtenção do registro da Oferta, concedido pela CVM, observadas as características definidas neste Contrato e no Termo de Securitização;
- (v) Obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) Obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a "AAA" por uma das seguintes agências classificadora de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("**Standard & Poor's**"), Fitch Ratings Brasil Ltda. ("**Fitch Ratings**") ou Moody's América Latina Ltda. ("**Moody's**") e, quando em conjunto com Standard & Poor's e Fitch Ratings doravante denominadas "**Agências de Rating**", com perspectiva estável ou positiva;
- (vii) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, as aprovações societárias da Devedora e da Emissora, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta ora definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) Realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início das Apresentações para Potenciais Investidores, à data do Procedimento de *Bookbuilding* e à data de liquidação da Oferta;
- (ix) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Securitizadora aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (x) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações prestadas pela Devedora e pela Securitizadora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora e a Securitizadora serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização prevista no Contrato de Distribuição;
- (xi) Recebimento de declaração assinada pela Devedora, na data prevista para a liquidação da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao processo de auditoria legal, financeira e contábil da Companhia e da Securitizadora, a ser realizado pelos Coordenadores e Assessores Legais ("**Due Diligence**");

- (xii) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério destes, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) Conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *Due Diligence*, realizada pelos Assessores Jurídicos nos termos deste Contrato, bem como do processo de *back-up* e *circle up*, se aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) Conclusão do processo de *Due Diligence*, em termos satisfatórios e a exclusivo critério dos Coordenadores e dos seus Assessores Legais, conforme padrão usualmente adotado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
- (xv) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, com cópia para a Securitizadora, que não contenham quaisquer ressalvas, não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos referentes às Debêntures;
- (xvi) Obtenção pela Devedora, pela Securitizadora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta perante: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (“**BNDES**”), se aplicável; (c) órgão deliberativo da Devedora competente;
- (xvii) Não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito na Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, e cumprimento das obrigações pela Devedora conforme descritas na Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição;
- (xviii) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada (“**Controlada Relevante**”);
- (xix) Manutenção do setor de atuação da Devedora ou quaisquer de suas Controladas Relevantes e/ou da Securitizadora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xx) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, exceto: (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas: (b.i) da Devedora; (b.ii) da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 (“**URBA**”); (b.iii) da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 (“**MRL**”); (b.iv) da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 (“**PRIME**”); (b.v) da AHS Development Group, LLC., *limited liability company*, com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 (“**AHS Development**”); (b.vi) da AHS Residential LLC., *limited liability company*, com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 (“**AHS Residential**”), desde que mantido o controle indireto da Devedora;
- (xxi) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que proporcionam à Devedora e às suas Controladas Relevantes condição fundamental de funcionamento;

- (xxii) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao(s) Coordenador(es) que, a seu exclusivo critério, decidirá(ão) sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiii) Não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou das suas Controladas Relevantes e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, 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 em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxiv) Cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas a não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxv) Cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos da operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvi) Recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxvii) Inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* ("FCPA") e o *UK Bribery Act* pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- (xxviii) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer Controlada Relevante;
- (xxix) Não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxx) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;
- (xxxi) Que os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xxxii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxiii) Cumprimento pela Devedora e respectivas controladas, da Legislação Socioambiental em vigor, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como a adoção de medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela

Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xxxiv) abaixo;

- (xxxiv) Cumprimento pela Devedora e respectivas controladas, da Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adota ou adotará ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como adoção de medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;
- (xxxv) Autorização, pela Devedora e pela Securitizadora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Companhia nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxvi) Acordo entre a Devedora e a Securitizadora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;
- (xxxvii) Manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;
- (xxxviii) Não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta;
- (xxxix) A Devedora arcar com todo o custo da Oferta; e
- (xl) Instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do Patrimônio Separado, que deverá destacar-se 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.

Para fins do Contrato de Distribuição, “**Efeito Adverso Relevante**” significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (ii) possa afetar relevantemente a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Nos termos do artigo 125 do Código Civil, as Condições Precedentes são consideradas condições suspensivas e deverão ser verificadas até o deferimento do registro da Oferta perante a CVM.

Comissionamento

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, os Coordenadores receberão comissões, conforme valores e critérios estabelecidos na seção “**Demonstrativo dos Custos da Oferta**”, na página 71 deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta nos endereços abaixo:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 04506-000

São Paulo - SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

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

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP
At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-0106
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, Itaim Bibi, São Paulo - SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Telefone: (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
CEP 30190-131, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG
At.: Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332
E-mail: maria.gusmao@interdtvm.com.br

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Professor Mario Werneck, 621
Belo Horizonte - MG, CEP 30455-610
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sra. Sandra Ribeiro de Moura
Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730
Fax: (31) 3615-8758
E-mail: ri@mrvc.com.br

Escritura de Emissão de Debêntures

Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emite as Debêntures, as quais são subscritas integralmente pela Emissora de forma a originar os Direitos Creditórios Imobiliários.

As Debêntures, representadas pela CCI, são vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) Debêntures, perfazendo o valor total da emissão de Debêntures de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que o valor total da emissão de Debêntures não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.

A Escritura de Emissão das Debêntures está, e seus eventuais aditamentos serão, inscritos na JUCEMG, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

Contrato de Escrituração

O Contrato de Escrituração foi celebrado entre a Emissora e o Escriturador para regular a prestação de serviços de escrituração dos CRI, por parte do Escriturador.

Contrato de Custodiante

O Contrato de Custodiante foi celebrado entre a Emissora, a Devedora, a Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário para regular a prestação de serviços de instituição custodiante, por parte da Instituição Custodiante.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, já incorridas, pela Devedora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora (**“Imóveis Lastro”**).

Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro (**“Custos e Despesas Reembolso”**) encontram-se devidamente descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório gerencial, devidamente assinado, de forma eletrônica, por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo X do Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação.

Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário 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 Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que necessários e relacionados ao reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Ademais, a Emissora assinou declaração, conforme modelo constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, certificando que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação emitidos por ela.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários

O valor total da Emissão será de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.

Taxa de Juros dos Direitos Creditórios Imobiliários

Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série

As Debêntures da Primeira Série terão seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, após amortização ou incorporação de jurose atualização monetária, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_K}{NI_{K-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro

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

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIK o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês "NIK";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário "dut" será acrescido de um prêmio de 1 (um) dia útil.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série ("**Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série**");
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e
- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série

As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, **Valor Nominal Unitário Atualizado**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, "**Atualização Monetária**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, após amortização ou incorporação de jurose atualização monetária, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro

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

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIK o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março; NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "NIK";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Segunda Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

du_t = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, exclusive, sendo “du_t” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário “du_t” será acrescido de um prêmio de 1 (um) dia útil.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série (“**Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, “**Data de Aniversário**”);
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{du_t}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e
- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Remuneração das Debêntures da Primeira Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,4802% (seis inteiros, quatro mil oitocentos e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”).

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = 6,4802% (seis inteiros, quatro mil oitocentos e dois décimos de milésimos por cento); e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dp” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, “dp” será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera-se “**Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série**”, o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso.

Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030

Remuneração das Debêntures da Segunda Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,7350% (seis inteiros, sete mil trezentos e cinquenta décimos de milésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Remuneração**”).

A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = 6,7350% (seis inteiros, sete mil trezentos e cinquenta décimos de milésimos por cento); e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dp” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, “dp” será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera-se “**Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série**”, o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Datas de Pagamento da Remuneração**”):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
16	13 de setembro de 2030
17	14 de março de 2031
18	12 de setembro de 2031
19	12 de março de 2032
20	14 de setembro de 2032

Data de Vencimento das Debêntures

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures: (i) o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 2954 (dois mil novecentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 (**"Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"**); e (ii) o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de setembro de 2032 (**"Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série"** e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, **"Data de Vencimento"**).

Amortização do Valor Unitário das Debêntures

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado, das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de setembro de 2028, a segunda em 14 de setembro de 2029, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)
1ª	14 de setembro de 2028	33,33%
2ª	14 de setembro de 2029	50,00%
3ª	13 de setembro de 2030	100,0000%

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 13 de setembro de 2030, a segunda em 12 de setembro de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)
1ª	13 de setembro de 2030	33,33%
2ª	12 de setembro de 2031	50,00%
3ª	14 de setembro de 2032	100,0000%

Natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários e disposições contratuais relevantes

Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais são emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

São emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o abaixo disposto, perfazendo o montante de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da emissão das Debêntures não foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional.

As Debêntures são emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da Escritura de Emissão e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, constante do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades ou tributos, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes, conforme abaixo definido (“**Data de Integralização**”).

As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização (“**Primeira Data de Integralização**”), pelo seu Valor Nominal Unitário, caso os recursos sejam recebidos pela Emissora até às 16h00 na Data de Integralização ou no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de atualização, remuneração ou Encargos Moratórios; e (ii) caso, excepcionalmente, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na Primeira Data de Integralização, a integralização deverá ocorrer em outra Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures de cada uma das séries, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries, até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização das Debêntures**”). Adicionalmente, as Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelos Coordenadores no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária para todas as Debêntures de cada uma das séries, em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições 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 e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Fica, desde já, certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures a ser realizado pela Emissora à Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, será descontado pela Debenturista o valor referente: (i) às Despesas Flat previstas no **Anexo III** à Escritura de Emissão; e (ii) à constituição do Fundo de Despesas.

A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização das Debêntures à Devedora, após as retenções mencionadas acima, ocorrerá mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade da Devedora indicada na Escritura de Emissão, dar-se-á mediante a emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das Condições Precedentes, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

Eventos que possam ensejar o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a antecipação, liquidação ou amortização dos CRI

Em atendimento ao disposto no item 13 do Anexo III da Instrução CVM 400, abaixo estão listados todos os eventos que podem ensejar o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a antecipação, liquidação ou amortização dos CRI.

Resgate Antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária entre a Devedora e os Titulares de CRI em razão da indisponibilidade do IPCA, ou em caso de não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre tal novo parâmetro, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou na data de vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio

ou penalidade, caso em que, quando do cálculo da Remuneração das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures, o percentual correspondente à última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

Para maiores informações acerca do resgate antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA ” na página 51 deste Prospecto.

Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (**“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”**). A Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos neste item.

As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora.

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (**“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”**), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo: (i) efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo); (ii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; (iii) o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista, que não poderá ser negativo; (iv) a forma e o prazo limite de manifestação da Securitizadora, conforme Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado o disposto abaixo; e (v) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (**“Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”**).

Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando todos os Titulares de CRI. Para mais informações, verificar o item **“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”** na seção **“Informações Relativas aos CRI e à Oferta”** na página 54 deste Prospecto.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e conseqüentemente dos CRI.

A Devedora deverá, na data que realizar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI a data do resgate antecipado, que não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação à Debenturista.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: (i) o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**”); e (ii) o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, “**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”), de modo que o valor devido pela Devedora, para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será equivalente ao maior valor entre “(A)” e “(B)” abaixo, sendo que, caso “(B)” seja maior que “(A)”, o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre “(B)” e “(A)”, acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

- (A) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures devida desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e
- (B) a soma do valor presente das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]} \right]}{252}$$

, Onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de “t” Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração da respectiva série, inserida na Escritura de Emissão.

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

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

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}, \text{ Onde:}$$

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda, conforme cronograma constante da Escritura de Emissão.

O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“**Comunicação de Resgate Antecipado das Debêntures**”), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas.

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos acima, deverão ser canceladas pela Devedora.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: (i) a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série**”); e (ii) a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, “**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens “(A)” e “(B)” abaixo, sendo que, caso “(B)” seja maior que “(A)”, o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre “(B)” e “(A)” (“**Prêmio**”), sendo certo que “(A)” ou “(B)” deverão ser acrescidos (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

- (A) a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e
- (B) a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada, multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]}$$

, Onde:

n = número de pagamentos de Remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de “t” Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração, inserida na Escritura de Emissão.

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right) \cdot \%AmEx$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável;

% AmEx = percentual de Amortização Extraordinária

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

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da Amortização Extraordinária, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Amortização Extraordinária, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante da Escritura de Emissão.

O valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, ou publicação de anúncio na forma descrita na Escritura de Emissão, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculada conforme prevista acima, (ii) do Prêmio; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries.

Vencimento Antecipado das Debêntures

A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

Constituem eventos de vencimento antecipado que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;

- 
- (ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
 - (iii) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;
 - (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;
 - (v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
 - (vi) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;
 - (vii) resgate, amortização de ações, 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 obrigações, estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
 - (viii) se 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, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
 - (ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
 - (x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto nas Cláusulas 11.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, exceto (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto, permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residencial ou da MRL, desde que mantido o controle indireto da Devedora;
 - (xi) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
 - (xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;
 - (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer de suas controladas e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão;
 - (xiv) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas, pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos relacionados aos CRI;
 - (xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, o que for maior entre: (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) desde a Data de Emissão das Debêntures; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora; e

(xvi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM.

Constituem eventos de vencimento não automático (“**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, “**Eventos de Vencimento Antecipado**”) que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes eventos:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos, e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora, ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora;
- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: (i) foi sustado e/ou cancelado, (ii) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor de atuação;
- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;

- (viii) violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) se a Escritura de Emissão de Debêntures, seus aditamentos, qualquer dos documentos relacionados ao CRI e/ou de qualquer de suas disposições, for decretada judicialmente, parcialmente inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por meio de decisão judicial;
- (xi) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de operação (a) que tenha por objetivo segregar, as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residencial e/ou de quaisquer sucessores das referidas sociedades, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora na *startup*/unidade de negócios da Devedora denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a ele relacionados; e (b) que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xiv) desta Cláusula 6.1.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre referida redução de capital;
- (xii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: (a) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou (b) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (xiii) não manutenção pela Devedora dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Securitizadora e enviado ao Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índices Financeiros da Devedora**"), observadas as seguintes regras:
- (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros da Devedora será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;
 - (2) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros da Devedora apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("**Prazo de Reenquadramento**");
 - (3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro da Devedora ou de outro Índice Financeiro da Devedora, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;

- (4) os Índices Financeiros da Devedora deverão ser calculados e disponibilizados ao Agente Fiduciário, de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (5) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

$$(a) \quad \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

$$(b) \quad \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0, \text{ onde:}$$

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residential denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Devedora.

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

- (xiv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operações (1) atenderem aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações ou (2) tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/startup denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a eles relacionados. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (i) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (ii) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;
- (xv) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xvi) abaixo; e

- (xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e dos CRI, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Vencimento Antecipado dos CRI” na página 56 deste Prospecto.

Tipos de garantias

As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia e sem preferência.

Devedora

A Devedora tem por objeto social **(i)** a administração de bens próprios; **(ii)** a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; **(iii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iv)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(v)** a intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e **(vi)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Procedimentos de cobrança pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e pagamento em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, 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 dos CRI.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi 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 Direitos Creditórios 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 entender cabível.

Procedimentos para recebimento e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários

A cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) controlar a evolução do saldo dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização; (ii) apurar e informar à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) realizar o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção “Liquidação do Patrimônio Separado”, na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”.

Acompanhamento da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário

A Devedora encaminhará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, **(i)** semestralmente, a contar da Data de Emissão (ou, caso a Data de Vencimento seja anteriormente ao encerramento do último semestre, até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Vencimento), o Relatório de Verificação, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior de acordo com a exigência feita pela autoridade reguladora ou fiscal.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, nos termos do Termo de Securitização, com base nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista. Nos termos do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Oferta.

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 seção.

A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Principais características da Devedora

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção **“Informações Relativas à Devedora”** na página 159 deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações financeiras trimestrais para o período encerrado em 30 de junho de 2022, incorporadas a este Prospecto por referência, conforme descrito na seção **“Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência”**.

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Pelo fato dos Direitos Creditórios 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 Devedora emitiu as Debêntures especificamente no âmbito da Oferta e a Escritura de Emissão de Debêntures foi assinada para vinculação pela Emissora aos CRI previamente à Oferta, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

Para fins de atendimento ao item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, do total de 13 (treze) dívidas da Devedora: (i) não houve quaisquer inadimplementos ou perdas; (ii) em 03 de agosto de 2018, a Companhia realizou a recompra para cancelamento de 10.520 (dez mil quinhentas e vinte) debêntures da 1ª série da 9ª (nona) emissão, que passou a ter 6.753 (seis mil setecentas e cinquenta e três) debêntures (iii) em 03 de agosto de 2018, a Companhia realizou a recompra para cancelamento de 8.073 (oito mil e setenta e três) debêntures da 1ª série da 11ª (décima primeira) emissão, que passou a ter 28.377 (vinte e oito mil trezentos e setenta e sete) debêntures; (iv) em 28 de março de 2022, houve 1 (um) pré-pagamento, referente a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (série 113ª da 4ª emissão da Planeta Securitizadora).

Adicionalmente, a Emissora informa que, dentre suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio com lastro corporativo, foram verificadas que aproximadamente, 6,00% (seis inteiros por cento) dos CRI e das emissões de CRA com lastro em debêntures de emissão de outras empresas (lastro corporativo) nenhuma emissão foi objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento nos últimos 3 (três) anos.

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.

Nível de concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

Taxa de desconto na aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários

Não foram praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos

No âmbito da Emissão, não há a possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, 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.

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 no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente 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 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, pela Devedora 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 produziram efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, 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 do valor investido.

RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO

- (i) *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, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.
- (ii) *Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora.* O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

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.

- (iii) A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora. Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes 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.

- (iv) 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 resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o *impeachment* da última presidente da república, Dilma Rousseff.

Depois de uma tumultuada disputa presidencial, o congressista Jair Bolsonaro derrotou Fernando Haddad no segundo turno das eleições realizadas em 28 de outubro de 2018 e se tornou o presidente do Brasil em 1º de janeiro de 2019. As divisões políticas no Brasil que surgiram antes das eleições resultam em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que podem afetar adversamente as operações da Emissora e da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

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, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações da Emissora e da Devedora. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, na capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários.

- (v) 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.

- (vi) Ambiente macroeconômico internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir

consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

- (vii) Risco relacionado a pandemias. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.
- (viii) Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.
- (ix) Invasão da Rússia na Ucrânia pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira: Em 24 de fevereiro de 2022, forças russas invadiram a Ucrânia por terra, mar e ar, concretizando o maior ataque de um Estado contra outro na Europa desde a Segunda Guerra Mundial. No dia anterior ao ataque, o presidente russo, Vladimir Putin, fez um discurso no qual declarou o início de uma “operação militar especial”, cujo objetivo era a “desmilitarização e desnazificação da Ucrânia” para proteger as pessoas de abusos e genocídios, por parte do governo ucraniano. Após o ataque militar russo, o presidente da Ucrânia, Volodymyr Zelensky, decretou lei marcial no país, cuja medida derruba leis civis e as substitui por regras militares em todo o território nacional.
- (x) Houve uma queda global na bolsa de valores e uma série de sanções foram aplicadas a Rússia, pelo Estados Unidos, Reino Unido e União Europeia. É um exemplo o 4º pacote de sanções da Comissão Europeia aplicada em 15 de março de 2022, que impôs a proibição total de quaisquer transações com empresas estatais russas em diferentes setores; mais restrições comerciais relativas ao ferro, aço e produtos de luxo; vedações a novos investimentos no setor energético russo; proibição da classificação russa e de empresas do país pelas agências de classificação de crédito da União Europeia; e ampliação da lista de pessoas e entidade sancionadas, entre outras.
- (xi) O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a interrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, o que poderá prejudicar o mercado de capitais e a economia brasileira.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- (i) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária. A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 03 de agosto de 2022 pela Lei 14.430, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

- (iii) Credores privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem 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, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

- (iv) Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão deliberar, em Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

- (v) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, parágrafo primeiro, inciso II da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

- (i) **Manutenção de registro de companhia aberta.** A sua atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.
- (ii) **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.
- (iii) **A importância de uma equipe qualificada.** A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (iv) **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, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.
- (v) **Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.** Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado sobre cada um dos Direitos Creditórios Imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (vi) **Risco da não realização da carteira de ativos.** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios 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 com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

- (vii) *O relacionamento da Emissora e com sociedades integrantes dos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.* Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos conglomerados econômicos eventualmente 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. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.
- (viii) *A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários.* Os CRI são lastreados pelos Direitos Creditórios Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios 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 Titulares de CRI.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA

Riscos Relacionados à Devedora

(i) Doenças altamente transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, tais como a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), podem vir a provocar um efeito adverso nos negócios da Devedora.

Em 11 março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Este evento exigiu a implementação de severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais em todo o mundo, com o intuito de retardar ou limitar a propagação da doença. Com isso, foram determinados períodos de quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho e fechamento do comércio.

Consequentemente, o ritmo da construção dos projetos da Devedora sofreu um declínio significativo no período, devido às restrições de circulação impostas nas jurisdições em que a Devedora opera. Além disso, uma desaceleração econômica global, impacta diretamente no aumento do desemprego e em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Isso tem potencial para impactar as vendas futuras da Devedora e, em consequência, o seu resultado operacional. Ainda, os eventuais impactos na cadeia produtiva causados pela pandemia do COVID-19, tais como falta de matéria prima, insumos ou falhas logísticas, podem afetar negativamente a operação da Devedora.

Diversos estandes de venda da Devedora foram fechados durante os períodos mais críticos da propagação da doença. Todos já foram reabertos, mas podem vir a ser fechados novamente dependendo de um eventual agravamento da pandemia.

Durante as ondas mais severas da pandemia, a disseminação do COVID-19 levou a Devedora a modificar as suas práticas de negócios. Neste período a Devedora cancelou as viagens de funcionários, instaurou trabalho remoto e interrompeu a participação física em reuniões, eventos e conferências.

A Devedora acredita, ainda, que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que, pela falta de eventos comparáveis, são altamente imprevisíveis. Não é possível prever a duração e a distribuição geográfica da doença e, portanto, não é possível determinar quando as condições econômicas e operacionais usuais serão retomadas. Mesmo após a superação da pandemia, a Devedora poderá continuar a ter impactos adversos em seus negócios, como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego.

Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem ter intensificado outros riscos mencionados neste Formulário de Referência.

(ii) Conflitos geopolíticos no mundo, tais como a guerra entre a Rússia e a Ucrânia.

Eventos como o conflito entre a Rússia e a Ucrânia tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities. O cenário de preços mais altos e atividade estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas. Devido ao aumento da inflação nos materiais, a Devedora precisou atualizar as projeções de INCC em seus orçamentos, resultando na compressão da margem bruta dos produtos vendidos.

(iii) Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares e dos clientes da Devedora é fornecida pela CEF.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF). Por se tratar de Instituição Financeira ligada à administração pública, está sujeita a mudanças de políticas, metodologias e processos de concessão de crédito. Essas mudanças têm o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para a Devedora, que desejam financiar os seus projetos.

Tanto o financiamento de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela quanto o dos clientes que compram as unidades utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente, os empregadores depositam em contas abertas na CEF, em nome dos seus empregados, o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está, em parte, vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas. A atividade exige volumes importantes de capital de giro, portanto a suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Devedora e afetar o desenvolvimento de atividades futuras.

(iv) A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento dos empreendimentos futuros da Devedora. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

(v) Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não obtenham as autorizações exigidas para os empreendimentos da Devedora no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir da Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes.

Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, esta poderá ser afetada adversamente, sofrer atrasos e, eventualmente, resultar em cancelamentos nos empreendimentos.

Das pendências existentes, a Devedora ressalta as seguintes: (i) registros protocolados e em processo de cumprimento de exigências; e (ii) registros de incorporação com pendência relativa ao projeto de construção.

(vi) A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.

O crescimento da Devedora exigiu e continuará a exigir uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em seus recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional por meio de novos produtos e a expansão nos mercados atuais em que a Devedora atua poderão resultar na necessidade de novas adaptações de seus recursos e depender

substancialmente da capacidade da Devedora de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não for capaz de responder de modo rápido e adequado a esta expansão, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

(vii) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, a Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, situação financeira e os seus resultados operacionais.

(viii) Reconhecimento de receita de venda e custos pode ter ajustes

A receita de venda das unidades da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução - POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados.

(ix) A incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração da Devedora, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora, formada por executivos experientes que detêm vasto conhecimento do negócio.

Nos últimos anos, a Devedora se preparou para promover, quando necessário, a sucessão dos membros da alta direção da maneira mais cautelosa e estratégica possível, buscando dentro da própria organização, bem como no mercado, por sucessores da mais alta qualificação.

A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, situação financeira e nos resultados operacionais.

(x) Cadastro de Empregadores

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas à escravidão tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016. Entretanto, a Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de “condições análogas a de escravo” e não informa as regras de inclusão e exclusão no Cadastro.

Diante da falta de clareza e objetividade da Portaria que rege o funcionamento do “Cadastro de Empregadores”, da amplitude da operação da empresa no território brasileiro e devido ao critério subjetivo adotado por parte do agente fiscalizador em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo, existe o risco de inclusão neste Cadastro e, consequente, suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que lá permanecer.

A operação da Devedora possui controle sistemático e diário quanto às condições de trabalho e controle no cumprimento dos direitos trabalhistas, respeitando sempre a legislação vigente.

(xi) A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para a operação da Devedora. Eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente o negócio da Devedora.

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Entre os maiores riscos, destaca-se a possibilidade de haver vulnerabilidade nos seus sistemas de tecnologia da informação, de modo que possam ocorrer interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, tais como desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de software, invasões físicas, malwares e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

Além disso, os sistemas de backup, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reprimir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, a Devedora armazena informações confidenciais relacionadas às suas atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes. Sendo assim, qualquer violação dos sistemas da Devedora que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, bem como a expor a responsabilidades diversas perante os seus fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas suas atividades e reputação.

(xii) A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Conforme comentado no item “xi”, a Devedora possui, armazena, processa e utiliza dados pessoais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim. É necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Devedora seja realizada de acordo com a legislação aplicável. Especialmente em relação ao tratamento de dados pessoais, a Devedora deve observar as leis de proteção de dados e privacidade aplicáveis.

Em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018 (“LGPD”) que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, por meio de um conjunto de regras que impacta todos os setores da economia.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados, bem como prevê sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

A lei cria a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas, em caso de descumprimento das disposições da LGPD. Após muitas discussões, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020. A aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD foi adiada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Independente da aplicabilidade das sanções administrativas da LGPD, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos, a partir da sua entrada em vigor: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Riscos relacionados ao controlador da Devedora, direto ou indireto, ou grupo de controle

(i) A Devedora não tem um acionista controlador ou grupo de controle com titularidade superior a 50% do capital votante, o que pode deixá-la susceptível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular.

A Devedora não tem um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do capital votante. Não há uma prática estabelecida no Brasil de Companhia aberta sem acionista identificado como controlador majoritário, entretanto há a possibilidade de que se formem alianças ou acordos de votos entre os acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de haver um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Devedora, esta poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégicas, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Devedora poderia ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante da Devedora pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do risco de não se atingir o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

Além disso, a Devedora e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderá ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Devedora.

Riscos relacionados aos acionistas da Devedora

Não há riscos cuja fonte sejam os acionistas da Devedora.

Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Devedora

(i) A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do outro sócio. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

(ii) Riscos relativos à operação nos Estados Unidos por meio do controle da AHS Residential

Em 31/01/2020, a MRV Engenharia, através da MRV US, sua subsidiária integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residential LLC ("AHS Residencial"), sociedade de responsabilidade limitada domiciliada na Flórida nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias. Para mais detalhes consultar o item 10.3.b no qual são especificados detalhes da operação.

Os riscos de operação da AHS Residential são similares aos riscos que a Devedora tem na operação no Brasil. No entanto, além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e das taxas de juros que serão amplamente descritos no item 4.2, que trata sobre riscos de mercado.

Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora

(i) Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, causados por fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, podem ter um efeito adverso na imagem, nos negócios e sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil.

A Devedora adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Devedora, por vezes, dependem de fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Devedora podem ter um efeito adverso na imagem e no relacionamento com os clientes da Devedora, podendo afetar negativamente os negócios e operações, motivos pelos quais há um rigoroso processo de seleção e avaliação dos fornecedores da Devedora.

No entanto, conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora presta as garantias conforme os prazos legais sobre defeitos estruturais nos empreendimentos e a Devedora pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, há robusto provisionamento de recursos para evitar efeitos adversos relevantes na condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos da Devedora

Apesar da Devedora possuir a prática de negociar preços a serem fixados por determinados períodos, diretamente com fornecedores, podem ocorrer aumentos de preços de insumos, provocando, consequentemente, um aumento do custo de produção. O risco desta situação é maior em *commodities* e materiais sujeitos a preços represados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores.

As principais matérias-primas que a Devedora utiliza na construção dos empreendimentos, utilizando como método construtivo predominante a parede de concreto, incluem o concreto, aço, dentre outros.

A título de exemplo, o preço do aço é bastante influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que por sua vez também é altamente correlacionado ao câmbio Dólar/Real.

O modelo do Crédito Associativo, em que a venda feita é repassada ao banco financiador durante a construção da obra, proporciona algumas vantagens como a impossibilidade de distrato após o repasse e um fluxo de caixa mais otimizado, uma vez que a Devedora recebe do banco financiador o valor correspondente ao percentual de avanço da obra. A desvantagem, porém, é o fato de a Devedora não poder repassar a inflação (INCC) para o preço de venda após o repasse, deixando a Devedora exposta a movimentos inflacionários inesperados, superiores às projeções consideradas nos orçamentos da Devedora. Em uma situação como essa, o valor de venda é fixado no momento do repasse, mas o custo de produção pode subir, em função da inflação, corroendo a margem dos produtos vendidos.

Adicionalmente, além de a Devedora estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, está, também, sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade.

Riscos relacionados aos clientes da Devedora

(i) A Devedora está sujeita a um risco de inadimplência

De acordo com a Resolução nº4676 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além das condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras, determina que a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial, sendo que poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Devido à situação descrita acima e à forma como as instituições bancárias gerenciam seus riscos no momento da avaliação das condições de crédito do cliente, é comum que a pessoa interessada em adquirir um imóvel e que precise financiá-lo necessite, também, contratar, diretamente com a Incorporadora, o financiamento de parte da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor financiado pelo Banco. Esta diferença é chamada de pró-soluto e se caracteriza por não possuir uma garantia real.

Mesmo o pró-soluto sendo uma parcela pequena do volume total do negócio, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de crédito como, por exemplo, a inadimplência, o risco de aumento nos custos de recursos captados e, neste caso, a ausência da garantia real.

A vantagem do pró-soluto, porém, é que as parcelas são corrigidas pelo INCC, no pré-chaves, ou pelo IPCA, acrescido de 1% ao mês, no pós-chaves.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, observadas certas limitações. Porém, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não poderá garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um relevante efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora, ainda que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos clientes tais condições de remuneração, de modo que podem vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

(ii) Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atua

(i) A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de Empreendimentos Residenciais para o público de baixa e média renda e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, no Brasil, e AHS, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais.
- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;
- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

- As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder a posição no mercado em certas circunstâncias.

A Devedora percebe pouca competição de grandes *players* na maioria das praças onde atua, principalmente devido ao seu posicionamento dentro do segmento de baixa renda e à grande dispersão geográfica de sua atuação.

A operação da Devedora encontra uma concorrência majoritariamente local em cada uma das cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional não são pequenas e, até hoje, nenhuma outra companhia foi capaz de fazê-lo, como a Devedora.

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, sobretudo locais, concorrem com a Devedora: (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

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, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora 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.

(iii) A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de Empreendimentos Residenciais Populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros possivelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de Empreendimentos Residenciais Populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Devedora e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Devedora, afetando adversa e significativamente as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua

(i) As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial 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 os resultados operacionais da Devedora.

(ii) O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

No passado, o Governo Federal aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou o regime de tributação com certa frequência. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que a Devedora não puder alterá-los a fim de não repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Além disso, um aumento das alíquotas 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 aos seus clientes, reduzindo a demanda por empreendimentos e/ou afetando margens da Devedora.

A Devedora e controladas atualmente apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real: Adotado pela Devedora. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido: Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET): Adotado para certos empreendimentos da Devedora e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Este Regime Especial de Tributação - RET, específico para o setor de incorporação imobiliária, assim como os demais regimes de tributação dos outros setores da economia estão sujeitos a revisões periódicas do Governo Federal. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais.

(iii) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB).

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

Em 1º de Janeiro de 2013 entrou em vigor, sendo então adotado pela Devedora, o pronunciamento CPC 19 (C2) para Negócios em Conjunto (IFRS 11), em que foi removido a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Desta forma, a partir desta data esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos.

Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, é possível que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante, alterar o modo como elabora as futuras demonstrações e, consequentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos.

Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Devedora atua

(i) Riscos relacionados à atuação da Devedora nos Estados Unidos

Conforme comentado no item 4.1.d (Riscos relacionados às controladas e coligadas), a MRV passou a atuar nos Estados Unidos no início do ano de 2020, passando a deter o controle da AHS Residential.

A Devedora entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros).

(ii) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

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, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. 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.

Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da emissão da Devedora, principalmente por ter uma parte relevante das suas ações em circulação detidas por estrangeiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da Devedora, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro.

Riscos relacionados a questões socioambientais

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental 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 e 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 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.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E ÀS DEBÊNTURES / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

- (i) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito e situação financeira da Devedora. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários.

A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido no Termo de Securitização.

Com base nas respectivas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, anexas ao Prospecto, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R\$ R\$6.599.000.000,00 (seis bilhões e quinhentos e noventa e nove milhões de reais). Entretanto, é possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora.

- (ii) Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos: A Devedora é parte em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Devedora venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que seja parte venham a ser julgados improcedentes. Eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, penal, dentre outras, podem afetar negativamente a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.
- (iii) Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.
- (iv) Riscos de formalização e validade do lastro da Emissão. O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.
- (v) Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

- (vi) Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica. O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R\$ 7,5 milhões. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.
- (vii) Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam, na ocorrência (i) da hipótese prevista nas Cláusulas 4.6, 4.7 e 4.8 do Termo de Securitização; (ii) de um Evento de Vencimento Antecipado; ou (iii) de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- (viii) Risco de pagamento das despesas pela Devedora. Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas e/ou não faça a recomposição do Fundo de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.
- (ix) Ausência de garantia no âmbito dos CRI e risco de crédito da Devedora. Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios 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.
- (x) A Devedora está sujeita ao risco de inadimplência. As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência, o cliente contrata diretamente com a Devedora o financiamento desta diferença, o chamado pró-soluto. Por esse motivo, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados, impactando, ainda, na sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais da Devedora, mesmo que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

- (xi) A Emissora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial. A Emissora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CRI, 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, da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.
- (xii) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias. O setor imobiliário brasileiro 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, sobretudo locais, concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

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, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. A dificuldade de acesso a recursos financeiros acima descrita poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente as suas atividades. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial 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, bem como a sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários.

- (xiii) O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios 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.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Direitos Creditórios 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.

- (xiv) Opinião com ressalva no relatório dos auditores independentes da Devedora sobre as suas demonstrações financeiras. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Devedora desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R\$ 101.884 mil e R\$ 201.689 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R\$ 56.269 mil e R\$ 105.218 mil, individual e consolidado, respectivamente. Como resultado dos trabalhos de auditoria, os auditores independentes da Devedora identificaram que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros, uma vez que a Devedora reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Consequentemente, o ativo individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021, está apresentado a menor em R\$ 21.904 mil no circulante e R\$ 23.711 mil no não circulante, e R\$ 50.145 mil no circulante e R\$ 46.326 mil no não circulante, respectivamente, o passivo individual e consolidado está apresentado a menor em R\$ 28.776 mil no circulante e R\$ 31.149 mil no não circulante e R\$ 63.593 no circulante e R\$ 58.748 mil no não circulante, respectivamente, o patrimônio líquido, resultado e o resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R\$ 14.311 mil e R\$ 25.872 mil, respectivamente, e o resultado por ação básico e diluído do exercício, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R\$ 0,05. Na opinião dos auditores independentes da Devedora, exceto quanto aos efeitos do assunto acima descrito, as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Devedora em 31 de dezembro de 2021. Os efeitos da ressalva acima descrita representam 0,5% do ativo consolidado, 0,9% do passivo consolidado e 2,9% do resultado do exercício consolidado da Devedora.

RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO

- (i) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento: O Contrato de Distribuição e o Termo de Securitização preveem diversas Condições Precedentes necessárias a serem cumpridas para aquisição das Debêntures pela Securitizadora, bem como a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, as quais devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções ordens de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.
- (ii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, 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 Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (iii) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures

acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

- (iv) *Pagamento Condicionado e Descontinuidade.* As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Na hipótese de um erro operacional ou de inadimplemento pela Devedora, os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.
- (v) *Risco da Formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI.* A Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRI, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, sendo que, na data de assinatura do Termo de Securitização, as CCI ainda não estavam devidamente registradas na B3. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização relativo à Escritura de Emissão de Debêntures, às Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI, às CCI (as quais, na data de assinatura do presente Termo de Securitização, ainda não estão registradas no sistema da B3) e aos CRI pela Devedora, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, durante a vigência dos CRI, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, das CCI dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou dos CRI e, no limite, podem provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

- (vi) *Inadimplemento ou descasamento de taxas:* Os CRI têm seu lastro nas Debêntures, os quais são oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários originados pela Devedora, cujo valor deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos titulares de CRI, durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.
- (vii) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários.* A Emissora será responsável pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito no Termo. Adicionalmente, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Conseqüentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

- (viii) Ausência de Coobrigação da Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.
- (ix) Riscos relacionados à legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.
- (x) Baixa Liquidez e Volatilidade do Mercado Secundário: Os mercados de capitais brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de capitais americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- (xi) 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.
- (xii) Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços. Durante o processo de estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações com valores mobiliários, a Emissora e a Devedora contrataram fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.
- (xiii) Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos

de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

- (xiv) *Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora:* Conforme previsto na Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. 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).
- (xv) *Não será emitida carta conforto por 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 dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.
- (xvi) *Liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.* Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado das Debêntures, bem como de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Portanto, em linha com a estrutura da Emissão, o Termo de Securitização estabelece que, em tais hipóteses, haverá o resgate antecipado dos CRI. A Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular de CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e/ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao resgate antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que o resgate antecipado dos CRI e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o resgate antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou dos eventos de resgate antecipado dos CRI, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** 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 alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

- (xvii) *Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA.* Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária dos CRI e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal (Taxa Substitutiva). Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término

do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária dos CRI, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, 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 tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

(xviii) Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria. Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto à Emissora e à Devedora, tendo sido somente analisado, para fins de diligência, os documentos disponibilizados pela Emissora e pela Devedora que são usualmente analisados em operações semelhantes de mercado da Emissora e da Devedora, tais como: (i) documentos societários, em relação à Emissora e à Devedora; (ii) certidões legais e/ou certidões de distribuidores de processos, em relação à Emissora e à Devedora; (iii) determinados contratos financeiros visando identificar a necessidade de autorizações de credores e/ou eventuais restrições à realização da emissão, em relação à Devedora; e (iv) os processos judiciais, administrativos e demais contingências relevantes da Devedora existentes até a data do Termo de Securitização. Adicionalmente, o processo auditoria jurídica não envolve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística da Devedora e da Securitizadora.

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências da Devedora e da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xix) Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora. As informações do formulário de referência da Securitizadora 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 Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xx) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, que: (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI; (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário; e (c) o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (c.i) alteração na taxa SELIC; (c.ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c.iii) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série 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 Securitizadora e/ou dos Coordenadores, 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.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(xxi) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, Investidores considerados Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

(xxii) Risco operacional e risco de fungibilidade: A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções, de modo que alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

(xxiii) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

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.

O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

A Lei 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 Direitos Creditórios 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, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada 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.

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 Direitos Creditórios 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 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 as Instruções CVM 414 e 600, que serão revogadas, conforme mencionado abaixo.

Adicionalmente, foi homologada em 02 de agosto de 2022 a Lei 14.430 que criou o marco regulatório para operações de securitização de direitos creditórios e emissão de Certificado de Recebíveis. 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.

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de Direitos Creditórios Imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar Direitos Creditórios 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. 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 do Mercado de Valores Mobiliários, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 60.

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 Direitos Creditórios 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 do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517, de 29 de junho de 1998. 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.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00 (trezentos milhões de 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 284 e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM 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. Adiante, 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 posteriormente revogada pela Resolução CVM 30, em 11 de maio de 2021.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar 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 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 com que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados 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.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a MP 2.158-35 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, 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 Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele 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.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM “RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS” NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 117 DESTES PROSPECTOS.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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 que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas neste Prospecto e no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda (IR):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei 11.033/04**”), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil.

Pessoas Jurídicas

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 de 20 de janeiro 1995 - “**Lei 8.981/95**” e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015 - “**IN 1.585/15**”).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ 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 a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997 (“**Lei 9.532/97**”). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/95, artigo 71 da IN 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 (“**Decreto 9.580/18**”).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e

associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689 de 15 de dezembro de 1988 (“**Lei 7.689/88**”) alterado pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 (“**MP 1.034/21**”) convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021 (“**Lei 14.183/21**”)).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 (“**Lei 8.668/93**”), a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585/15).

Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585/2015).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 - “**Investidor 4.373**”) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) - artigo 81 da Lei 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995 (“**Lei 9.249/95**”).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRI detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN 1.585/15).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530 de 19 de dezembro de 2014 (“**IN 1.530/14**”), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 (“**IN 1.037/10**”).

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 (“**Lei 9.718/98**”), artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 (“**Lei 10.637/02**”), e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003 (“**Lei 10.833/03**”)).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015 (“**Decreto 8.426/15**”), estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“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 pela Resolução CMN 4.373/2014, 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto 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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF-Títulos”):

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA EMISSORA

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. 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.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse <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).

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

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.

Principais 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.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

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).

Negócios com Partes Relacionadas

Em 2021 não tivemos transações com partes relacionadas

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.

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

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.	

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora

A Emissora possui, em circulação: (i) 230 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativos, que resultam no montante de R\$ 26.545.716.715,32; e (ii) 14 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$ 4.964.744.000,00.

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação 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 e fatores macroeconômicos que façam 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.

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação 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 e 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. 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. Conselho de Administração da Emissora

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;

O Conselho de Administração da Emissora 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

Cinco Principais Fatores de Risco relativos à Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na seção “**Fatores de Risco**”, item “**Riscos Relacionados à Emissora**” na página 121 deste Prospecto, sendo que 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 poderão 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, consequentemente, 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.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://www.truesecuritizadora.com.br/>), e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares. Informações Cadastrais da Emissora.

Identificação da Emissora	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 25 de novembro de 2010, sob o nº663 – Categoria S1 (código CVM)
Sede	Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000
Diretor de Relações com Investidores	Arley Custódio Fonseca
Audidores Independentes	Grant Thornton Auditores Independentes e BLB Auditores Independentes

Canais de comunicação nos quais divulga informações	São os canais de comunicação nos quais a Emissora divulga informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no “Jornal Gazeta SP” e/ou no website da Emissora, qual seja o www.truesecuritizadora.com.br .
Website na Internet	www.truesecuritizadora.com.br

Audidores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais

Grant Thornton Auditores Independentes

CNPJ 10.830.108/0001-65

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis. para os exercícios de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

BLB Auditores Independentes

CNPJ 06.096.033/0001-63

Revisão trimestral das informações financeiras relativas aos trimestres a findarem em março, junho e setembro de 2021 e 2022 e Auditoria das demonstrações financeiras, relativas ao exercício a social a findar em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022.

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

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%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

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 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$94 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 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

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, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$2,7 bilhões em 24 operações no período.

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 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 1,0 trilhão e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 285 bilhões, em dezembro de 2021¹. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende aproximadamente 20 mil grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)².

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney³. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance⁴. Em 2020 o Itaú BBA foi escolhido como *Best Equity Bank* na América Latina pela Global Finance⁵ e melhor departamento jurídico interno pelo Leaders League⁶. Em 2019 o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de *cash management* na América Latina segundo a Euromoney⁷ e *top 3* nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições por 11 anos consecutivos, segundo a ANBIMA⁸. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance⁹ e líder nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições pelo terceiro ano consecutivo, segundo a Dealogic¹⁰. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance¹¹. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance¹². Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker¹³, além de eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance¹⁴ e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance¹⁵. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance¹⁶.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed e floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos¹⁷, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o

1 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=r3irOh54xwrDigGdk1e1FQ==&linguagem=pt>

2 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=m7VXa4GzscsJnGcd/kMrbA==&linguagem=pt>

3 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

4 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

5 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

6 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

7 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

8 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

9 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

10 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

11 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

12 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

13 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

14 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

15 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

16 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

17 Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019 e em 2020, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em 2021, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$ 51,3 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 25% de todo o volume distribuído¹⁸.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da CCR Dutra (R\$ 1,0 bilhão), Sabesp (R\$ 1,1 bilhão e R\$ 1,2 bilhão), Armac (R\$ 1,0 bilhão), VLI (R\$ 1,0 bilhão), Unidas (R\$ 850 milhões), Companhia de Locação das Américas (R\$ 1,0 bilhão e R\$ 1,1 bilhão), Vibra Energia (R\$ 1,5 bilhão), Sul America (R\$ 1,5 bilhão), CCR Autoban (R\$ 1,4 bilhão), Copel G&T (R\$ 1,5 bilhão), Vamos (R\$ 2,0 bilhões), Autopista Litoral Sul (R\$ 2,0 bilhões), Hapvida (R\$ 2,5 bilhões), Dasa (R\$ 2,0 bilhões), Aegea (R\$ 3,4 bilhões e R\$ 4,4 bilhões), Energisa (R\$ 1,0 bilhão), Rumo Malha Paulista (R\$ 1,3 bilhão), Holding do Araguaia (R\$ 1,4 bilhão), Magazine Luiza (R\$ 2,0 bilhões) Cromossomo (R\$ 3,5 bilhões), Itaúsa (R\$ 2,5 bilhões), Cognia (R\$ 900 milhões), Assai (R\$ 1,6 bilhão), B3 (R\$ 3,0 bilhões), Hypera (R\$ 1,0 bilhão), Comgas (R\$ 1,0 bilhão), Cosan (R\$ 1,7 bilhão), Iguá Saneamento (R\$ 4,0 bilhões), Tim (R\$ 1,6 bilhões), TOTVs (R\$ 1,5 bilhão), Anima (R\$ 2,5 bilhão), NTS (R\$ 1,5 bilhão) Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), Neoenergia (R\$ 2,0 bilhões) entre outras¹⁹.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de AES Brasil (R\$ 650 milhões), Novo Horizon (R\$ 500 milhões), CCR (R\$ 2,3 bilhões), MRS (R\$ 500 milhões), EDP (R\$ 350 milhões), Assai (R\$ 2,5 bilhões), Holding do Araguaia (R\$ 1,4 bilhão), CBD (R\$ 500 milhões), Havan (R\$ 500 milhões), Magazine Luiza (R\$ 1,5 bilhão), Unipar (R\$ 200 milhões), Rio Energy R\$ 355 milhões, Cromossomo Participações (R\$ 400 milhões), Movida (R\$ 400 milhões) Dasa (R\$ 500 milhões), Natura (R\$ 750 milhões), Ambev (R\$ 850 milhões), Ecorodovias (R\$ 1,2 bilhão), Patria (R\$ 1,0 bilhão), Rede D'Or (R\$ 800 milhões), Enel (R\$ 3,0 bilhões), Cemig (R\$ 1,7 bilhão e R\$ 1,4 bilhão), EDP (R\$ 300 milhões), Lojas Americanas (R\$ 190 milhões), Atacadão (R\$ 750 milhões), Prime (R\$ 260 milhões), Elektro (R\$ 350 milhões), Arteris (R\$ 650 milhões), Localiza (R\$ 650 milhões), entre outras²⁰.

Destacam-se ainda as operações de FIDC do Banco Volkswagen (R\$ 1,0 bilhão), RED (R\$ 400 milhões), Banco Votorantim (R\$ 2,4 bilhões), Cloudwalk (R\$ 291 milhões e R\$ 950 milhões), Verdcart (R\$ 300 milhões), Mobile Pay (180 milhões), Listo (R\$ 400 milhões), Pravalor (R\$ 130 milhões, R\$ 133 milhões, R\$ 500 milhões, R\$ 137 milhões, R\$ 86 milhões, R\$ 126 milhões e R\$ 315 milhões), Zoop (R\$ 200 milhões), Stone (R\$ 2,1 bilhões, R\$ 580 milhões, R\$1,6 bilhão, R\$700 milhões e R\$360 milhões), Braskem (R\$ 400 milhões e 588 milhões), Blu (R\$ 200 milhões), Eletrobras (R\$ 3,7 bilhões), Sabemi, (R\$ 539 milhões, e R\$ 254 milhões, R\$ 431 milhões, R\$ 318 milhões e R\$ 254 milhões), Geru (R\$ 240 milhões), Banco RCI (R\$ 456 milhões), Renner (R\$ 420 milhões), Light (R\$1,4 bilhão), entre outros²¹.

Em operações de CRI, destaque para os de Assai (R\$ 1,5 bilhão), Blue Macaw (R\$ 1,2 bilhão) MRV (R\$ 240 milhões), Rede D'Or (R\$ 1,5 bilhão), JHSF (R\$ 260 milhões), MRV (R\$ 400 milhões), Setin (R\$ 75 milhões), Northwest/Rede D'Or (R\$ 551 milhões), Cyrela (R\$601 milhões), São Carlos (R\$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), Direcional Engenharia (R\$ 101 milhões) e Ambev (R\$ 68 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Aliansce (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Iguatemi (R\$ 280 milhões), HSI (R\$ 161 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Localiza (R\$ 370 milhões), RaiaDrogasil (R\$ 250 milhões), entre outros²².

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA da Braskem (R\$ 720 milhões), Açucareira Quatá (R\$ 400 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$ 800 milhões) Tanac (R\$ 195 milhões), GDM (R\$ 221 milhões), Unidas (R\$ 200 milhões), Mantiqueira (R\$ 230 milhões), Marfrig (R\$ 1,2 bilhão), BRF (R\$ 1,0 bilhão), Minerva (R\$ 1,6 bilhão), M Dias Branco (R\$ 812 milhões), Usina Cocal (R\$ 480 milhões), SLC (R\$ 400 milhões), Vamos (R\$ 400 milhões), Raizen (R\$ 239 milhões), Klabin (R\$ 966 milhões), Zilor (R\$ 600 milhões), Fibria (R\$1,25 bilhão, R\$ 941 milhões), Suzano (R\$ 675 milhões), Klabin (R\$ 1 bilhão e R\$ 600 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões),

18 Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

19 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

20 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

21 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

22 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

São Martinho (R\$ 506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Camil (R\$ 600 milhões), Solar (R\$ 657 milhões), Ultra (R\$ 970 milhões), Raízen (R\$ 1 bilhão e R\$ 900 milhões), , entre outros²³.

Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é uma instituição financeira, fundada em agosto de 2013 (“**Inter DTVM**”). A empresa pertence ao Grupo Inter e é controlada pelo Banco Inter S.A., instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.416.968/0001-01 (“**Banco Inter**”), que detém 98,33% do seu capital social.

A Inter DTVM é credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários, sendo autorizada a (i) distribuir ativos de renda fixa de outros emissores, renda variável, fundos de investimento e previdência; (ii) prestar serviços de administração e custódia de valores mobiliários; (iii) prestar serviços de escrituração de cotas de fundo de investimento; (iv) estruturar e coordenar ofertas públicas de valores mobiliários no Brasil. Ademais, a Inter DTVM é aderente aos principais códigos ANBIMA, atuando nas respectivas atividades para fundos de investimento internos e prestando serviços para outras instituições financeiras do mercado.

O objetivo do Grupo Inter é melhorar a experiência dos clientes e a qualidade dos produtos e serviços, oferecendo um amplo leque de produtos que se encaixam no perfil adequado, trazendo rentabilidade, confiabilidade e conforto aos seus clientes. Com o início das atividades da Inter DTVM em agosto de 2013, foi disponibilizado maior acesso aos produtos do mercado financeiro aos clientes do Grupo. Ao final de 2014, a Inter DTVM já possuía uma vasta carteira de distribuição de renda fixa, fundos de terceiros além da gestão de fundo aberto e exclusivo. Em 2015 seus clientes passaram a ter acesso ao mercado Bovespa e Tesouro Direto. Em 2017, a Inter DTVM começou a atuar na coordenação, estruturação e distribuição de ofertas públicas.

23 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/italyba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas e/ou de levantamentos, estudos, relatórios e pesquisas independentes consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora, jornais, periódicos, estudos, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações completas sobre a Devedora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Data de Constituição	31/05/2006.
Forma de Constituição	Constituída sob a forma de sociedade por ações.
País de Constituição	Brasil.
Prazo de Duração	Prazo de duração indeterminado.
Data de Registro CVM	13/07/2007.
Sede	Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP: 30455-610, Belo Horizonte, Minas Gerais.

Breve Histórico



Fontes:

MRV:

(<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>); (<https://viva urba.com.br/loreadora/>);

CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=656633>); (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=733104>).

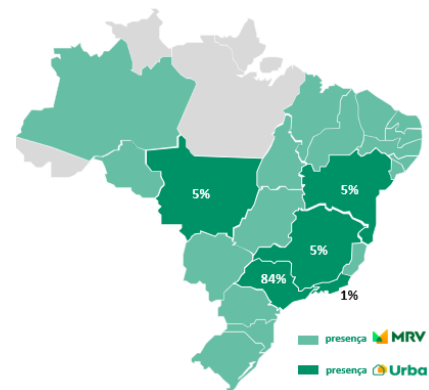
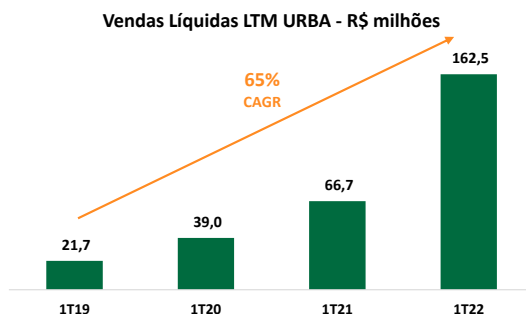
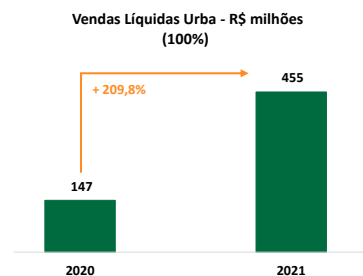
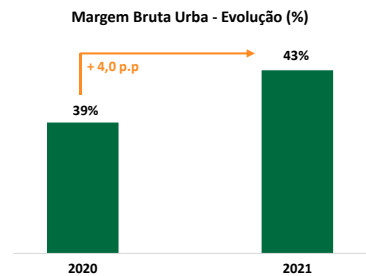
O Grupo MRV foi fundado em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda., com a constituição da MRV Serviços de Engenharia, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com o objetivo de construir e incorporar empreendimentos residenciais na capital mineira.

Em 13 de julho de 2007, a CVM concedeu o nosso registro de companhia aberta, sob o nº 02091-5. Em 20 de julho do mesmo ano, obtivemos o registro da nossa Oferta Pública Inicial, com a qual nossas ações passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA, a partir de 23 de julho de 2007, no segmento denominado Novo Mercado.

Em junho de 2008, foi constituída a MRV LOG, que, a partir de novembro de 2008 tinha como seus acionistas a MRV em conjunto com o Autonomy Investimentos, na proporção de 65% e 35%, respectivamente.

Em junho de 2009, realizamos uma oferta pública de ações ordinárias de nossa emissão, que abrangeu 29.475.000 ações sendo 24.300.000 ações ordinárias e 5.175.000 ações secundárias, perfazendo o total de R\$722.137.500,00.

A Urbamais Propriedades e Participações S.A., atualmente chamada de Urba, foi constituída em julho de 2012 pela nossa Companhia, com o objetivo de desenvolver grandes áreas urbanas de forma sustentável para uso residencial e/ou misto. Linhas claras de segregação dos negócios foram estabelecidas, delimitando os negócios da Urba, LOG e MRV. A própria natureza e foco de atuação são diferentes, suprimindo potenciais conflitos de interesse.



Fonte:

MRV: (Earnings Release 4T21: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e1035fdd-c4d1-4502-6d4d-a2b47d8a26bd?origin=2>);

MRV: (Earnings Release 1T22: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>);

CVM: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>

MRV: (Apresentação Institucional: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>)

Em Novembro de 2013, a LOG CP obteve o registro de Companhia aberta na categoria “b” pela CVM.

No final de 2018, a MRV concluiu a cisão parcial de sua controlada em conjunto Log Commercial Properties - resultando na segregação das ações de sua propriedade emitidas pela Log – contribuindo para geração de valor aos acionistas da Companhia.

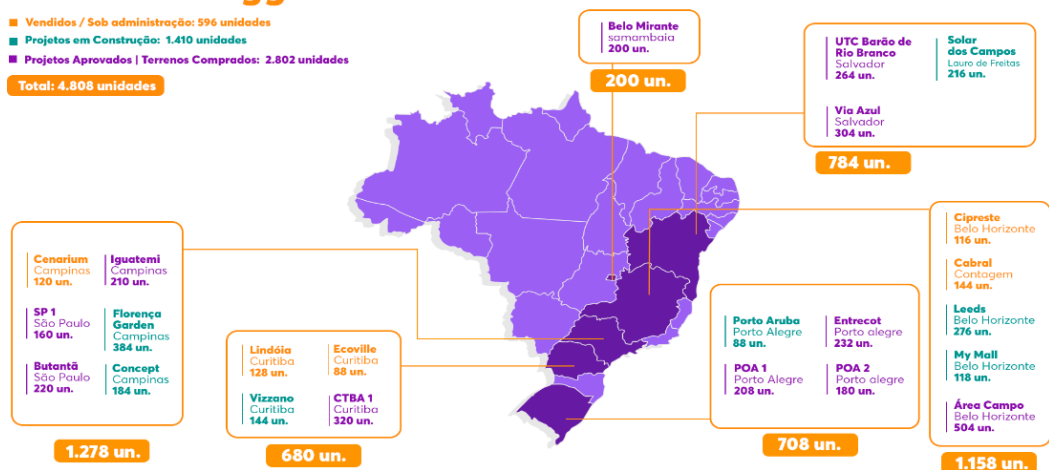
No ano de 2019, com a redução das taxas de juros no país, ficou evidente que era o momento de retomar a produção de empreendimentos destinados ao funding do SBPE, direcionados ao mercado de média/baixa renda, imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida (atual Programa Casa Verde e Amarela).

O lançamento da Linha Class, direcionada à parcela do mercado imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida, que utiliza o funding do SBPE, foi primeiro passo da estratégia de diversificação de produtos e funding e, com isso, foi possível que a MRV reduzisse sua dependência do programa e do funding do FGTS, bem como expandisse sua base de clientes.

Simultaneamente ao lançamento da Linha Class, a MRV revolucionou o mercado mais uma vez, com o lançamento da LUGGO, empresa que oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos especificamente para o mercado de aluguel para, posteriormente, serem integralmente vendidos a investidores ou para um Fundo de Investimento Imobiliário (FII).

Panorama Luggo

■ Vendidos / Sob administração: 596 unidades
■ Projetos em Construção: 1.410 unidades
■ Projetos Aprovados | Terrenos Comprados: 2.802 unidades
Total: 4.808 unidades



Empreendimento	Valor de Venda (R\$ mil)	Data da Venda	Fundo de Investimento
Luggo Cipreste & Luggo Ecoville*	90.000	10/12/2019	Luggo Fundo de Investimento Imobiliário
Luggo Cabral & Luggo Piqueri*	105.907	29/12/2021	BrookfieldAsset Management
Luggo Florença Garden & Solar dos Campos*	141.479	30/06/2022	BrookfieldAsset Management
Total	337.386		

*Empreendimentos com venda realizada em conjunto

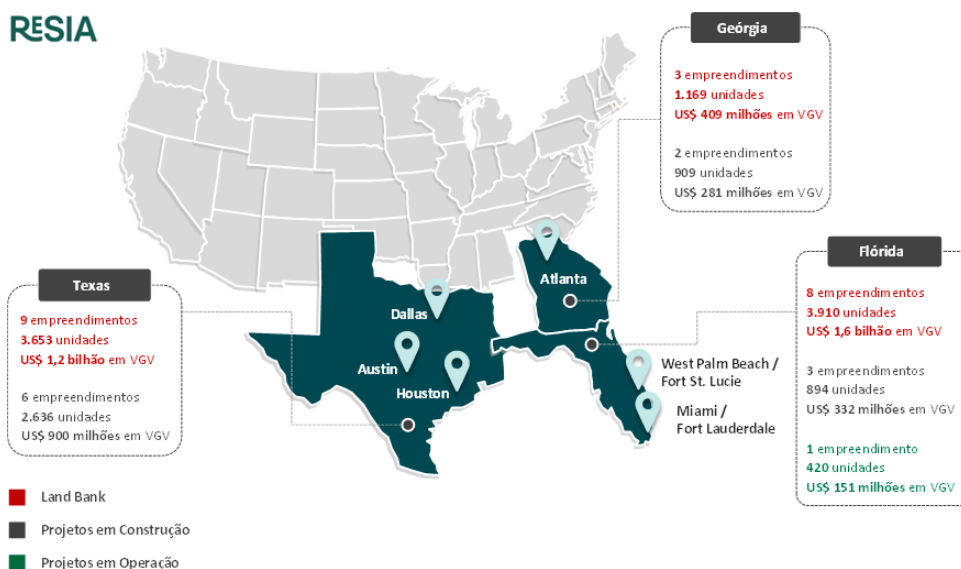
Fonte:

MRV: (Earnings Release 1T22: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>); CVM: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>, <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=994767>;

CVM Fatos relevantes:

<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=728327>, <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=929643>, <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=994767>

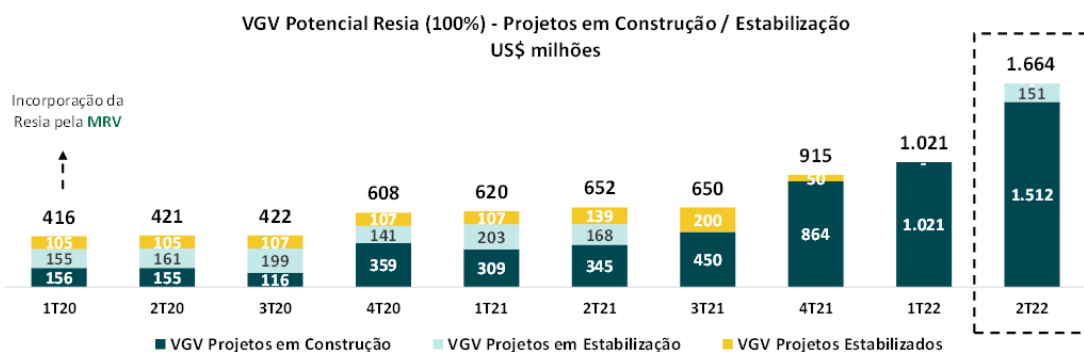
Em 2020, a MRV concluiu a compra da AHS, posteriormente renomeada como Resia, uma companhia norte americana especializada na construção de imóveis residenciais para locação e posterior venda dos empreendimentos. Trata-se de um modelo de negócios similar ao da LUGGO, focada no workforce americano, sediada em Miami e com operações no sul da Flórida, em Dallas, Houston e Atlanta.



Fonte:

MRV: (Earnings Release 2T22: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>);

CVM: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>)



Fonte:

MRV: (Earnings Release 2T22: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>);

CVM: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>)

Empreendimento	Valor de Venda (US\$ mil)	Data da Venda	Margem Bruta	Yield on Cost	Cap Rate
Deering Groves	57.000	30/12/2020	29%	7,2%	5,0%
Mangonia Lake	57.000	30/06/2021	19%	5,6%	4,5%
Lake Osborne	21.500	30/06/2021	32%	6,9%	4,6%
Tamiami Landings & Banyan Ridge*	123.000	29/09/2021	27%	6,7%	4,8%
Princeton & Pine Groves*	95.000	21/12/2021	37%	7,6%	4,3%
Lake Worth	54.000	28/12/2021	51%	8,3%	3,5%
Coral Reef	50.400	30/03/2022	38%	6,8%	4,2%
Village at Tradition & Harbor Grove*	195.000	30/06/2022	37%	6,7%	4,2%
Total/Média	652.900		34%	6,9%	4,4%

*Empreendimentos com venda realizada em conjunto

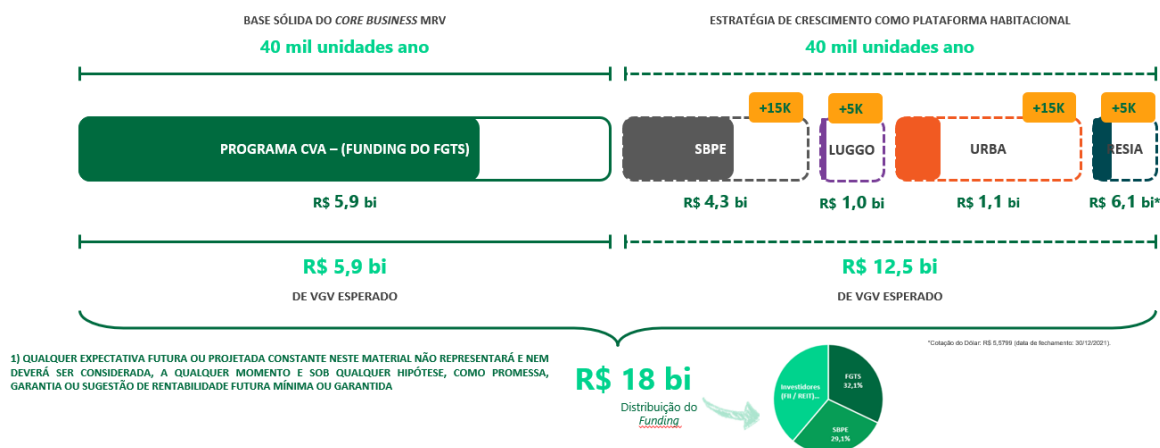
Fonte:

MRV: (Earnings Release 2T22: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>);

CVM: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>)

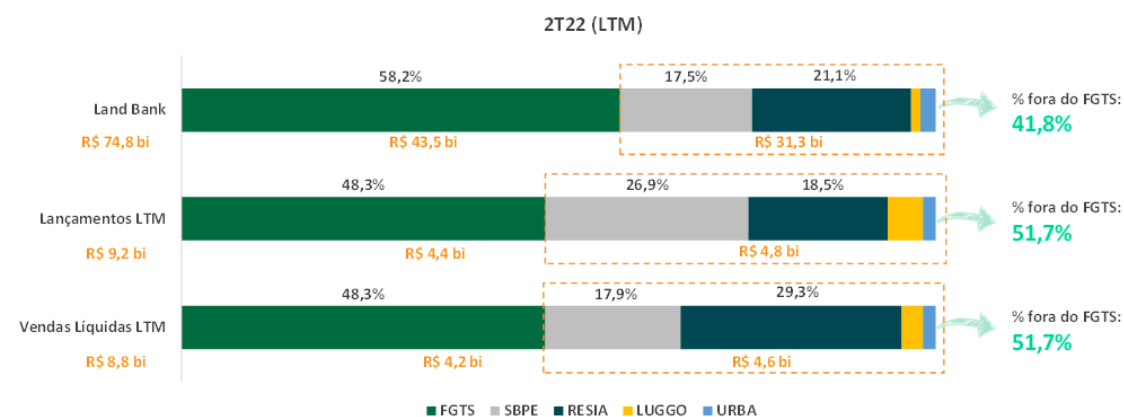
Com uma plataforma *multifunding*, que inclui diferentes soluções de moradia, adequadas para cada necessidade e momento de vida de seus clientes, a MRV se tornou uma plataforma habitacional conhecida como MRV&Co, capaz de atender a famílias com renda entre 2 e 11 salários-mínimos.

Estrutura Multifunding da Plataforma



Fonte:

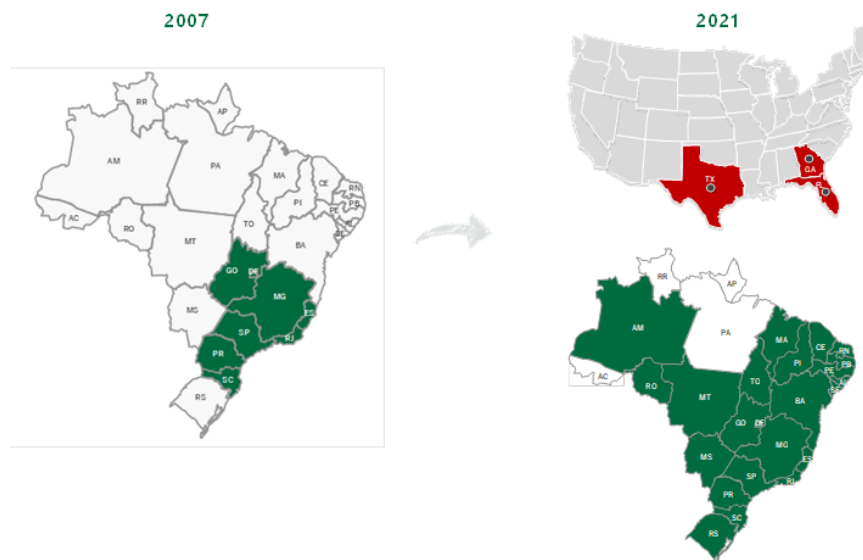
MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2> ; <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/45a295bb-6660-39ee-8abd-101cb9df0f74?origin=1>).



Fonte:

MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>).

EVOLUÇÃO DA PRESENÇA GEOGRÁFICA



Fonte:

Formulário de Referência da Devedora:

(<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=116407&CodigoTipoInstituicao=1> - página 56)

MRV&CO

MRV

Urbia

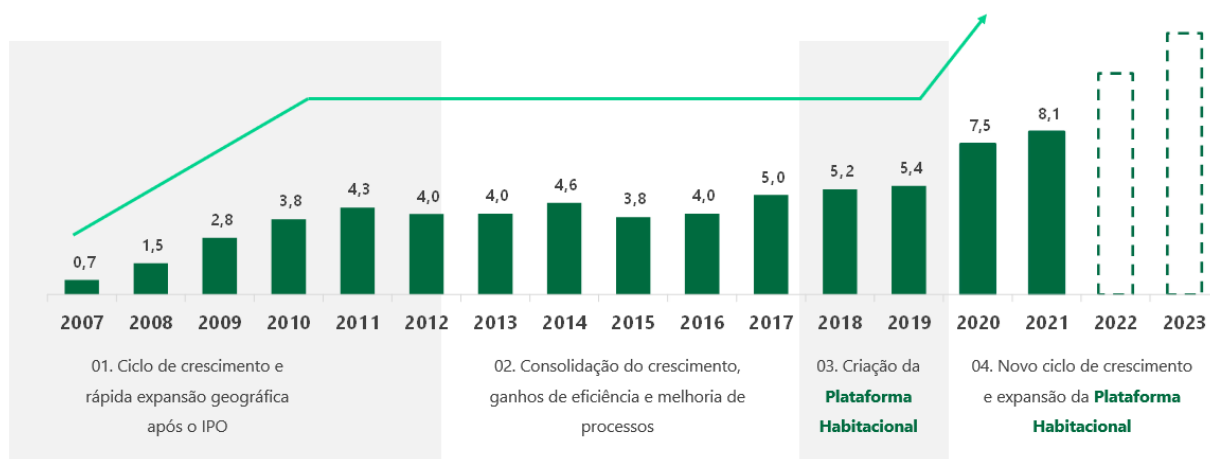
Luggo

SENSIA
INCORPORADORA

RESIA

Atualmente, a MRV Engenharia e Participações S.A., presente em 163 cidades e 22 estados brasileiros, além de 20 cidades nos EUA.

Vendas Líquidas MRV&CO - %MRV (em R\$ bilhões)



Fonte:

MRV

(<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>; <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>);

Medições não contábeis

A Devedora utiliza como medições não contábeis o EBITDA, LTM EBITDA, Margem EBITDA, Dívida Bruta, Dívida Líquida, Alavancagem e Geração de Caixa Acumulada (ano):

Medições não contábeis	Em 30 de junho de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R\$ milhões, exceto %			
EBITDA	441	1.419	1.007
Margem EBITDA	27,5%	19,9%	15,2%
LTM EBITDA	1.551	1.419	1.007
Dívida Bruta	6.451	5.364	4.652
Dívida Líquida	2.974	2.669	1.904
Alavancagem	1,92x	1,88x	1,89x
Geração de Caixa Acumulada (ano) (1)	343	(554)	75

Conciliações entre os valores das medições não contábeis e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 30 de junho de 2022 LTM (1)	Em 30 de junho de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R\$ milhões				
EBITDA				
Lucro Antes do IR e Contribuição Social (LAIR)	1.090	215	1180	761
(+) Depreciação e amortização	135	40	129	112
(-) Resultado Financeiro líquido	138	127	(39)	(47)
(+) Encargos financeiros incluídos no custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	188	59	148	181
EBITDA	1.551	441	1419	1.007
Receita operacional líquida	6.981	1.602	7.118	6.646
Margem EBITDA	22,2%	27,5%	19,9%	15,2%

(1) O LTM EBITDA e LTM EBITDA Ajustado foi calculado utilizando o período de doze meses (julho de 2021 a junho de 2022).

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 30 de junho de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R\$ milhões			
Dívida Líquida			
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - circulante	725	860	688
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - não circulante	5.474	4.373	3.964
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - ativos não circulantes mantidos para venda	-	131	-
Dívida Bruta	6.451	5.364	4.652
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1.463)	(948)	(1.081)
(-) Títulos e valores mobiliários - circulantes	(1.894)	(1.493)	(1.600)
(-) Títulos e valores mobiliários - não circulantes	(368)	(309)	(14)
(+/-) Instrumentos Financeiros e Derivativos - circulante	-	(22)	-
(+/-) Instrumentos Financeiros e Derivativos - não circulante	43	77	(53)
Dívida Líquida	2.974	2.669	1.904
Patrimônio Líquido	6.906	6.599	6.035
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	43,1%	40,4%	31,5%

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 30 de junho de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R\$ milhões			
Dívida Líquida	2.974	2.669	1.904
LTM EBITDA	1.551	1.419	1.007
Dívida Líquida / LTM EBITDA (Alavancagem)	1,92x	1,88x	1,89x

Motivo pelo qual entendemos que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira da Devedora e do resultado de suas operações

EBITDA, Margem EBITDA, e LTM EBITDA

O EBITDA ou LAJIDA é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conforme em vigor ("**Instrução CVM 527**"), conciliada com as demonstrações financeiras da Devedora e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, pelas despesas e custos de depreciação e amortização e pelos encargos financeiros apropriados ao resultado.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O LTM EBITDA significa o EBITDA da Companhia para os doze meses (quatro trimestres) mais recentemente encerrados.

A Devedora utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como indicadores não contábeis, pois a Devedora acredita serem medidas práticas para medir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos da estrutura atual da Devedora, que corresponde a indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de uma companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, itens relevantes que não afetam a sua geração de caixa e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais.

O EBITDA, a Margem EBITDA e o LTM EBITDA não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora. Outras companhias podem calcular o EBITDA de forma distinta, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida corresponde à Dívida Bruta (total) deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e do saldo líquido (após confrontar ativos, curto e longo prazo, e passivos, curto e longo prazo) de instrumentos financeiros e derivativos. A devedora utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significados padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Alavancagem

Alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA LTM (doze meses).

A Alavancagem não é uma medida de liquidez ou endividamento definida pela prática contábil adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Alavancagem de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Geração de Caixa MRV Acumulado

A Geração de Caixa Acumulada corresponde ao somatório das variações da Dívida Líquida acumulada que corresponde à diferença entre a Dívida Líquida do exercício anterior e a Dívida Líquida do exercício atual, ajustado por eventos não recorrentes tais como os recebimentos pelo exercício de opções de ações, aportes de capital em controladas em conjunto e controladas, dividendos pagos e recebidos, aquisição de ações em tesouraria. A Devedora utiliza a Geração de Caixa MRV Acumulado como um indicador para medir a capacidade que a operação possui em obter recebimentos superiores aos desembolsos.

A Geração de Caixa Acumulada, tal qual demonstrada na tabela acima não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua geração de caixa de forma distinta, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias pela Devedora seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Características Gerais dos Negócios

Objeto Social

O objeto social da Devedora compreende: (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Sociedades do Grupo

1. **MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.:** empresa controlada em conjunto, atuando no segmento de empreendimentos residenciais populares, com foco principalmente no Estado do Rio de Janeiro. A Companhia detém 77,91% da MRL.
2. **Prime Incorporações e Construções S.A.:** empresa controlada em conjunto, atuando, também, no segmento de empreendimentos residenciais populares na região Centro-Oeste. A Companhia detém 69,70% de participação na Prime.
3. **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.:** empresa controlada pela Companhia voltada para desenvolvimento e comercialização de lotes e áreas urbanizadas em loteamentos residenciais, comerciais e industriais com planejamento sustentável. A Companhia detém 51,2% de participação na Urbamais.
4. **Luggo:** empresa controlada pela Companhia que, via plataforma online, oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos especificamente para o mercado de aluguel para que, posteriormente, sejam integralmente vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII). A Companhia detém 100% de participação na Luggo.
5. **Resia (MRV US):** empresa, “holding”, controlada pela companhia, que atua no desenvolvimento de projetos especificamente voltados para a locação nos Estados Unidos. Nesse modelo de negócios, os empreendimentos são vendidos em sua totalidade para REITs ou outro investidor direto interessado nos imóveis focados no mercado de multifamily nos Estados Unidos. A Companhia detém 100% do controle da MRV US, que por sua vez, detém 93,5% de participação na AHS Residential, sociedade de responsabilidade limitada responsável pela execução dos projetos, através da AHS Development, “holding”, cuja participação da MRV US consiste em 96,9%.

Mercados de Atuação

A Companhia é a maior incorporadora e construtora da América Latina no Segmento de Empreendimentos Residenciais de baixa e média renda, com 42 anos de atuação, presente em 162 cidades. A Devedora, ao longo de sua história, teve como foco, desde sua constituição, a atuação na área de construção de empreendimentos residenciais populares voltados para a população de baixa e média renda, todavia, ao longo dos últimos anos, a partir da consolidação de Luggo, Urba e Resia, o escopo de atuação da Companhia foi ampliado, possibilitando a exploração de novos mercados, ainda inexplorados pelos concorrentes, com novas oportunidades de crescimento.

No mercado norte americano, as atividades se estendem aos estados de Florida, Texas e Geórgia.

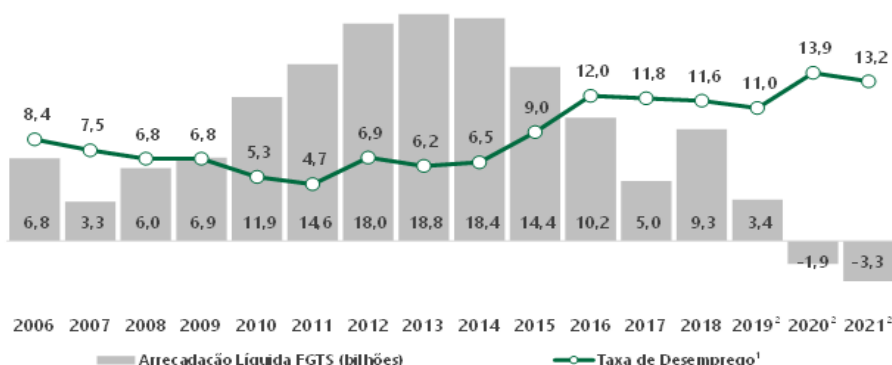
O novo programa habitacional, denominado Casa Verde Amarela (CVA), antigo Minha Casa Minha Vida (MCMV), visa atender cerca de 1,6 milhão de famílias de baixa renda com financiamento habitacional até 2024, comprovando o quão extenso é o mercado endereçável da Devedora, no que tange a sua atuação dentro do âmbito de moradias para pessoas de baixa renda.

Abaixo, segue o orçamento do FGTS (2022 – 2025), totalizando R\$ 278 bilhões para financiar habitação de baixa renda.

ORÇAMENTO FGTS (2022 – 2025): R\$ 278 BILHÕES PARA FINANCIAR A HABITAÇÃO DE BAIXA RENDA

Orçamento Operacional	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Habitação	56,50	64,40	67,50	72,60	73,70
Saneamento Básico	4,00	4,70	5,00	5,00	5,00
Infraestrutura	5,00	6,30	6,30	6,30	6,30
Outros	3,45	3,97	0,00	0,00	0,00
TOTAL	68,95	79,37	78,80	83,90	85,00

Arrecadação Líquida (R\$ bilhões)



Fonte: Governo Brasileiro

(<https://www.in.gov.br/web/dou/-/resolucao-ccfgts-n-1.013-de-18-de-novembro-de-2021-361013516> (Anexo IV)).

Fonte: MRV:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>)

Fontes: IBGE, CAGED e FGTS – 2019, 2020 e 2021

¹Até 2011 utiliza-se a Taxa de Desemprego PME e a partir de 2012 a PNAD por sua maior sensibilidade e abrangência.

²Os saques de 2019 e 2020 não levam em consideração o “Saque Imediato” estabelecido pela Lei 13.932/2019.

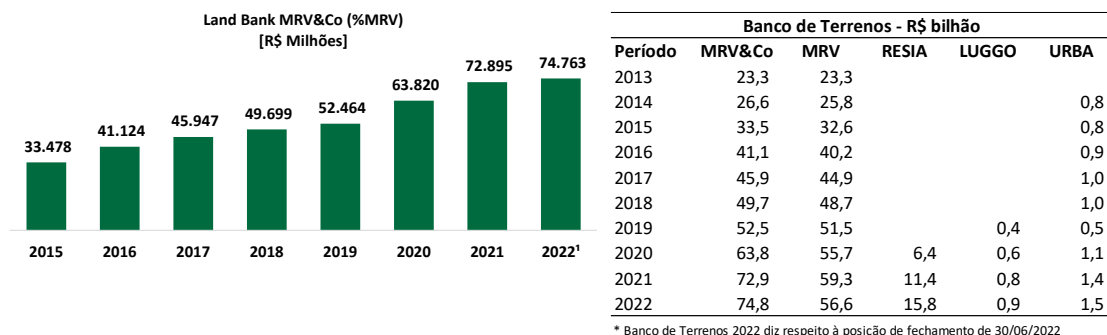
Obs: Em 2020, com a criação da modalidade de saque chamada “Saque Aniversário”, a Arrecadação Líquida do período foi impactada em R\$ 20 bilhões

Resultados Operacionais

A Devedora tem 42 anos de atuação no mercado de incorporação e construção e acredita ter a estrutura operacional adequada para a sua operação visando atender adequadamente as oportunidades proporcionadas pelo mercado.

Resultados Operacionais (Banco de Terrenos)

Banco de Terrenos desenvolvido contribui para a estratégia de longo prazo



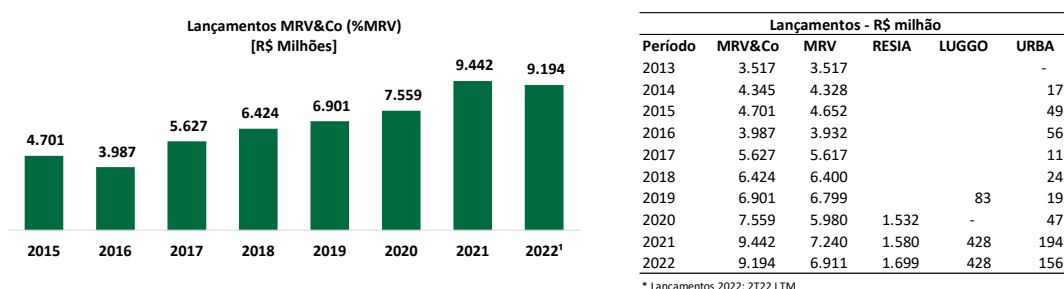
Fonte:

MRV: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)

MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>)

CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>).

Resultados Operacionais (Lançamentos)



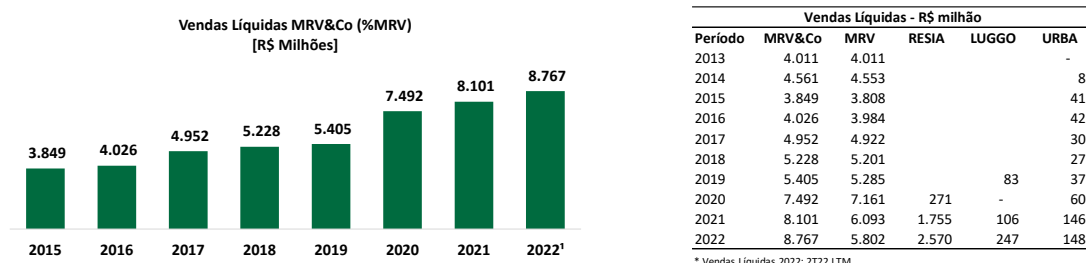
Fonte:

MRV: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)

MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>)

CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>).

Resultados Operacionais (Vendas Líquidas)



Fonte:

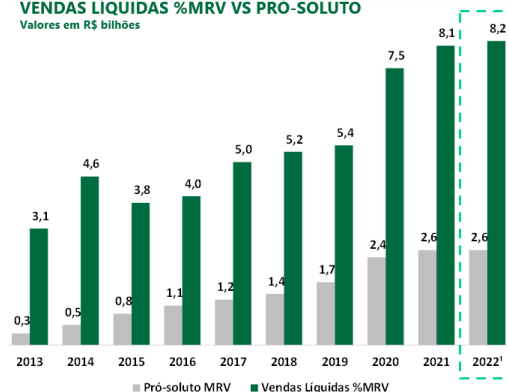
MRV: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)

MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>)

CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>).

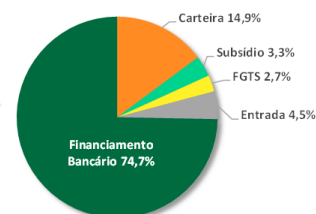
VENDAS LÍQUIDAS %MRV VS PRÓ-SOLUTO

Valores em R\$ bilhões



DETALHES DE PAGAMENTO DO CLIENTE MRV

Segmento de Incorporação Brasil



CARACTERÍSTICAS:

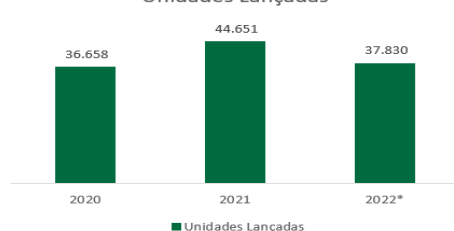
- Período: 1T22
- Ticket Médio: R\$ 175 mil

Fonte: MRV: Apresentação Institucional: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>

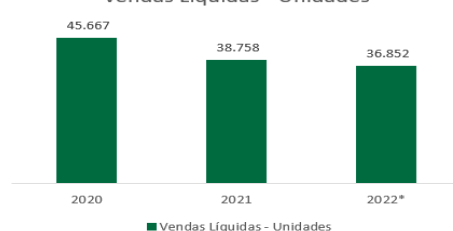
Resultados Operacionais (Unidades- %Cia)

Indicadores do período de 2022 trazem a visão acumulada dos últimos 12 (doze) meses, visando melhor comparabilidade.

Unidades Lançadas

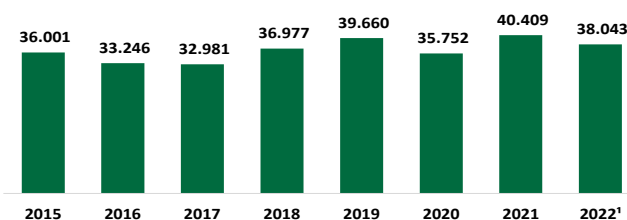


Vendas Líquidas - Unidades

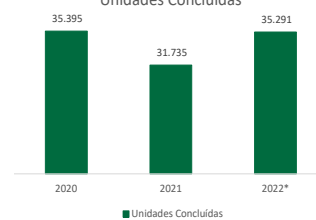


Fonte: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)

Unidades Produzidas MRV&Co (%MRV)



Unidades Concluídas

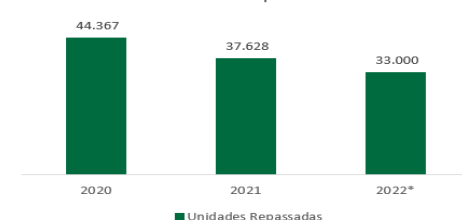


Fonte: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)

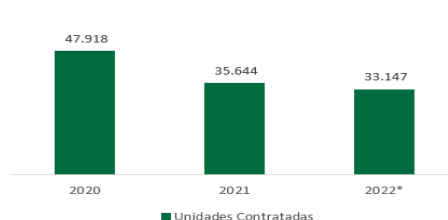
MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>)

CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>).

Unidades Repassadas



Unidades Contratadas

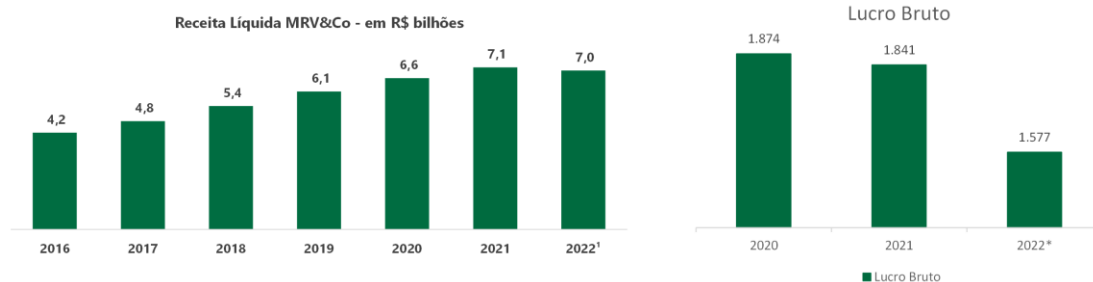


Fonte: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)

Resultados Financeiros

Indicadores do período de 2022 trazem a visão acumulada dos últimos 12 (doze) meses, visando melhor comparabilidade.

O resultado financeiro da Devedora, considerando (i) Receita Líquida; (ii) Lucro Bruto e Margem Bruta; (iii) EBITDA e (iv) Lucro Líquido atribuído aos acionistas controladores e Margem Líquida atribuída aos acionistas controladores, é o seguinte:

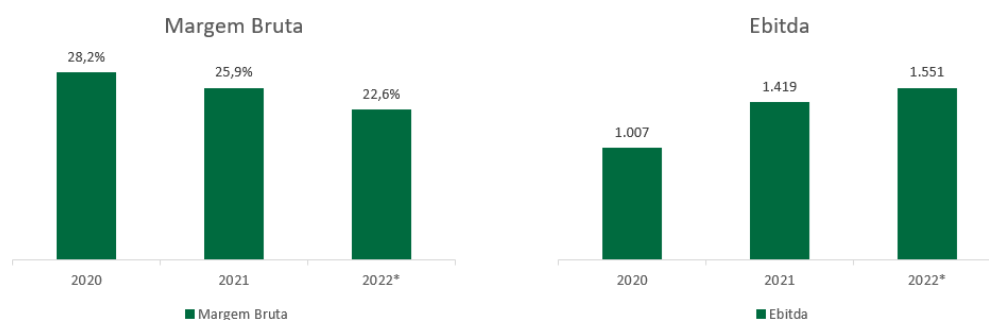


Fonte:

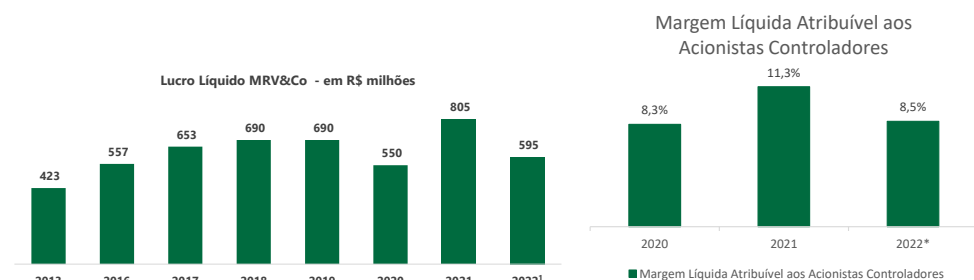
MRV: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)

MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>);

CVM (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>).



Fonte: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)



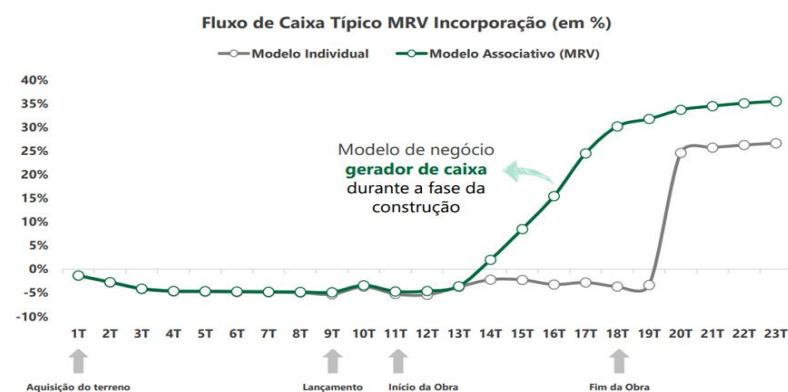
Fonte:

MRV: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>)

MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>);

CVM (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2>).

Fluxo de Caixa Típico da Devedora



Fonte: MRV:

(<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>)

Cronograma de vencimento da dívida consolidada - (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa	Total
12 meses	198	462	659
13 a 24 meses	352	1.132	1.484
25 a 36 meses	280	326	607
37 a 48 meses	70	601	670
48 meses em diante	6	1.163	1.169
Dívida Total	905	3.684	4.589

* Não considera os custos de captação

Fonte:

MRV

(Dívida Corporativa em Moeda Nacional: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>)

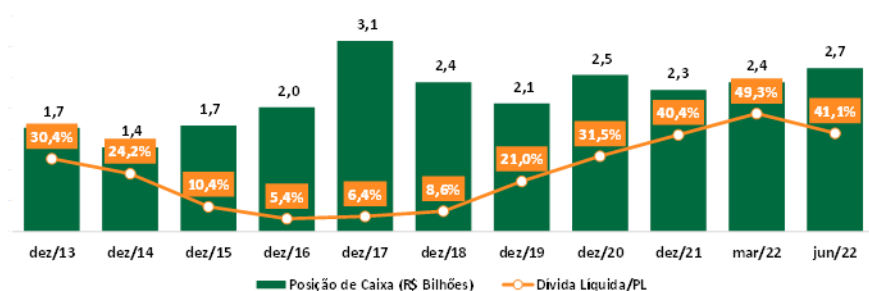
(Dívida Corporativa em Moeda Estrangeira (MRV US): <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>);

(Earnings Release 2T22: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>).

Cronograma da Dívida Corporativa MRV&Co ex-Resia - em R\$ milhões*



Caixa & Dívida Líquida/PL Total*



* Considera a Dívida Corporativa da MRV US, que em 30/06/2022 totaliza US\$362,1 milhões.

Fonte:

MRV (i) Dívida Corporativa em Moeda Nacional: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>);

(Dívida Corporativa em Moeda Estrangeira (MRV US): <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>);

(Earnings Release 2T22: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>).

*Inclui dívida corporativa da Resia

Prazo de Vencimento	Construction Loan (US\$ milhares)	Permanent Loan (US\$ milhares)	Dívida Corporativa (US\$ milhares)	Total (US\$ milhares)	Total Convertido (R\$ mil)
12 meses	10.750	-	3.696	14.446	75.670
13 a 24 meses	35.000	-	-	35.000	183.330
25 a 36 meses	28.265	-	107.000	135.265	708.520
37 a 48 meses	-	-	130.000	130.000	680.940
Após 48 meses	-	-	-	-	-
Sub Total	74.015	-	240.696	314.712	1.648.460
Empréstimos e Financiamentos - ANC Mantidos para Venda				48.163	252.280
Total				362.875	1.900.740

* Não considera os custos de captação

Fontes:

Release 2T22:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>

CVM - Release 2T22: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>

Custo médio ponderado da Dívida da MRV

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor jun/22	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	3.650	80,1%	CDI + 1,42%
Financiamento à Construção (FGTS)	316	6,9%	TR + 8,33%
Financiamento à Construção (SBPE)	589	12,9%	CDI + 2,02%
Total	4.555	100,0%	14,25%

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil Jun/22	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil Jun/22
Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)	LIBOR 1M + 2,00% a 3,50% e Pré 8,65%	122.179	639.972
Dívida Corporativa	Pré-fixada 2,50% a 5,94%	240.696	1.260.767
Custo de Captação		(846)	(4.430)
Total		362.029	1.896.310

Fontes:

Release 2T22:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>

CVM - Release 2T22:

<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>

Concorrentes

Principais concorrentes no mercado de atuação da Devedora

O mercado de incorporação brasileiro é extremamente pulverizado e a dispersão geográfica da MRV&Co é única dentre as incorporadoras nacionais, de forma que os principais concorrentes da são os players locais de cada uma de nossas praças de atuação. Em algumas das cidades em que atuamos, enfrentamos concorrência de companhias listadas na B3, como Cury, Direcional e Tenda.

Os Estados Unidos possuem um mercado imobiliário ainda maior e mais pulverizado que o brasileiro, de modo que nenhuma companhia se caracterize como o principal concorrente da AHS, que enfrenta a concorrência dos players locais em suas praças de atuação.

Condições de Competição nos Mercados

A grande pulverização do mercado imobiliário proporciona uma ampla e acirrada competição. De maneira geral, a Companhia possui dois tipos de concorrentes, sendo estes, empresas listadas na B3 e pequenas empresas de atuação local. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente, mas não somente, localizadas nas grandes metrópoles e atuam no segmento de empreendimentos residenciais baixo, médio e alto padrão. As empresas do segundo grupo são pouco capitalizadas, tendo acesso limitado a financiamentos e possuem menor volume de operação, oferecendo concorrência em regiões ou cidades específicas.

Relacionamento com clientes

Principais Clientes

A atual plataforma habitacional mantida pela MRV&Co, que agrega tanto os negócios de incorporação como locação e loteamento, não conta com um cliente específico, que seja o provedor de parte considerável do faturamento da companhia. Diante da lógica de plataforma habitacional, cada uma das sociedades do grupo tem como foco um tipo de cliente específico.

MRV, PRIME e MRL são incorporadoras e construtoras focadas no cliente final, público de baixa e média renda, que ganha entre dois e onze salários-mínimos, em sua maior parte pessoas físicas com objetivo de adquirir um imóvel para moradia.

A URBA, sociedade do grupo voltada para o negócio de loteamento, tem como principais clientes pessoas físicas de baixa renda, que adquirem para morar.

Diferente das outras sociedades anteriormente citadas, os negócios de locação, Luggo no Brasil e Resia nos Estados Unidos, têm como clientes fundos de investimento imobiliários (FIIs e REITs, respectivamente) focados em imóveis residenciais e investidores diretos variados. Em 30 de dezembro de 2021, foi fechado um Acordo de Investimentos entre MRV Engenharia e Participações S.A (MRVE3) e BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, veículo de investimentos da Brookfield Asset Management, que contempla a aquisição de 5.100 unidades Luggo, equivalentes a um VGV (valor geral de vendas) de R\$ 1,26 bilhão.

Experiência prévia em operações de securitização

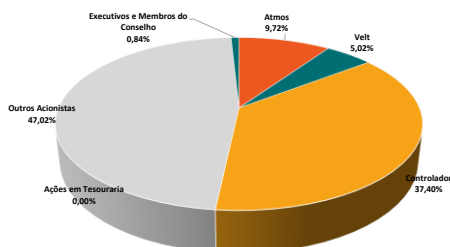
A Devedora possui a seguinte experiência em operações de securitização:

Operação de Securitização	Recebíveis vinculado à operação de securitização
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2010-188ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora

Operação de Securitização	Recebíveis vinculado à operação de securitização
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela PRIME
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 85ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Modal, por meio de uma CCB.
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 86ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92 e 93ª séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora SA	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - URBA
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 91ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 84ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Votorantim, por meio de uma CCB emitida pela MRL
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 13ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 114ª série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - URBA
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 7ª emissão da Vert Companhia Securitizadora	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 14ª Emissão de Debêntures, para colocação privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 379ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 19ª Emissão de Debêntures, para colocação privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 442ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 21ª Emissão de Debêntures, para colocação privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 391ª série da 1ª emissão da RB SEC Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures, para colocação privada - PRIME
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 390ª série da 1ª emissão da RB SEC Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures, para colocação privada - MRL

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Devedora

Organograma dos principais acionistas da Devedora:



COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA (MAI/2022)



□ Fundador e acionista controlador

□ Empenho em crescimento e sustentabilidade estão alinhados aos interesses dos acionistas minoritários

DIRETORIA EXECUTIVA

- Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza – Diretor Presidente
- Eduardo Fischer Teixeira de Souza – Diretor Presidente
- Ricardo Paixão Pinto Rodrigues – Finanças e RI
- Thiago Corrêa Ely – Comercial e Crédito
- Silvío Luiz Gava – Produção
- Júnia Maria de Sousa Lima Galvão – Administração e Desenvolvimento Humano
- Raphael Rocha Lafeta – Relações Institucionais e Sustentabilidade

CONSELHEIROS

- ADMINISTRAÇÃO**
Composto por 7 membros, sendo 4 independentes.
- FISCAL**
Composto por 3 membros.



Fonte CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=988906>);
(<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=116856&CodigoTipoInstituicao=1>);
(<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=856866>);
(<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=974176>)

Informações sobre o capital social:

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
07/01/2022	4.974.770.151,06		483.232.789	0	483.232.789
Tipo de capital	Capital Subscrito				
07/01/2022	4.974.770.151,06		483.232.789	0	483.232.789
Tipo de capital	Capital Integralizado				
07/01/2022	4.974.770.151,06		483.232.789	0	483.232.789
Tipo de capital	Capital Autorizado				
19/04/2019	7.000.000.000,00		0	0	0

Fonte:

Formulário de Referência da Devedora:

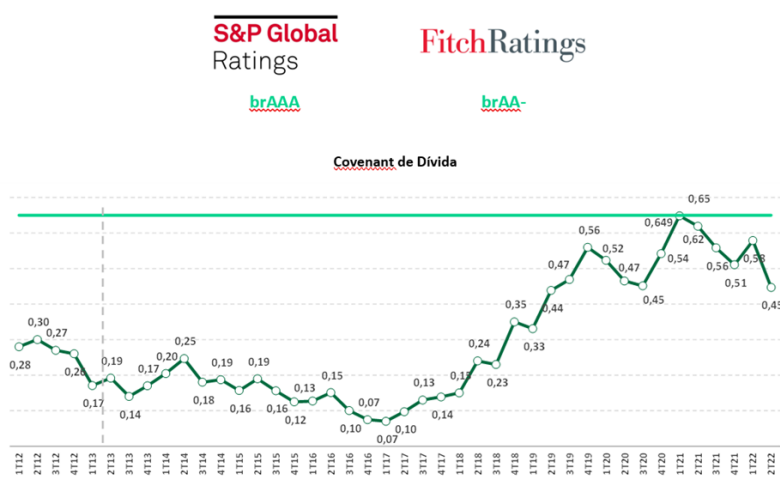
<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=116407&CodigoTipoInstituicao=1 - pagina 273>

Administração da Emissora

A Administração da Devedora é exercida por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva. Adicionalmente, a Devedora possui um Conselho Fiscal e comitês de assessoramento ao Conselho de Administração.

Risco Corporativo e Covenants

(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido ¹



Fonte: MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>); Rating (<https://www.fitchratings.com/research/pt/corporate-finance/fitch-affirms-mrvs-rating-at-aa-bra-outlook-stable-20-08-2021>) ou

<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=788476>;

<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>

¹ Não considera os financiamentos à construção na base de cálculo, uma vez que os recebíveis do empreendimento servem como garantia para o financiamento

Cinco principais fatores de risco da Devedora

Os Fatores de Risco relativos à Devedora estão descritos na seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relativos à Devedora e aos Negócios da Devedora” na página 122 deste Prospecto, sendo que os 05 (cinco) principais são:

Doenças altamente transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, tais como a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), podem vir a provocar um efeito adverso nos negócios da Devedora.

Conflitos geopolíticos no mundo, tais como, mas não exclusivamente a guerra entre a Rússia e a Ucrânia.

Eventos como este tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities.

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares e dos clientes da Devedora é fornecida pela CEF que, por se tratar de Instituição Financeira ligada à administração pública, está sujeita a mudanças de políticas, metodologias e processos de concessão de crédito. Essas mudanças têm o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para a Devedora, que desejam financiar os seus projetos.

Tanto o financiamento de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela quanto o dos clientes que compram as unidades utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.



A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos.

Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não obtenham as autorizações exigidas para os empreendimentos da Devedora no devido tempo. Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, esta poderá ser afetada adversamente, sofrer atrasos e, eventualmente, resultar em cancelamentos nos empreendimentos.

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

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\$ 534.097.400,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões, noventa e sete mil e quatrocentos reais e zero centavos), 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, portanto, recursos brutos no valor de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$ 15.902.600,00 (quinze milhões, novecentos e dois mil e seiscentos reais), perfazendo o recurso líquido no montante de R\$ 534.097.400,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões, noventa e sete mil e quatrocentos reais e zero centavos).

As informações abaixo referentes à 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 às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM.

Capitalização	Em 30 de junho de 2022	
	Efetivo	Ajustado ⁽²⁾
	(em milhões de R\$)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures Circulante	725	725
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Não Circulante	5.475	6.009
Total do Patrimônio Líquido	6.906	7.440
Total da Capitalização⁽¹⁾	13.105	13.639

⁽¹⁾ A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos e debêntures (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\$550 milhões, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$15,9 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$534 milhões.

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 (i) nos índices de atividade de giro dos estoques; (ii) no índice de endividamento de cobertura de juros; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro básico por ação e 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 às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R\$ 534 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$ 15,9 milhões de reais, 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\$550 milhões, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$15,9 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$534 milhões.

Índices de Liquidez

Índices de liquidez	Em 30 de junho de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁴⁾
Ativo circulante (R\$ milhões)	10.679	11.213
Passivo circulante (R\$ milhões)	4.223	4.223
Capital Circulante Líquido (R\$ milhões) ⁽¹⁾	6.456	6.990
Ativo circulante (R\$ milhões)	10.679	11.213
Passivo circulante (R\$ milhões)	4.223	4.223
Liquidez Corrente⁽²⁾	2,5	2,7
Ativo circulante (R\$ milhões)	10.679	11.213
(-) Estoques circulante (imóveis a comercializar) (R\$ milhões)	4.359	4.359
Ativo circulante menos estoques circulante (R\$ milhões)⁽³⁾	6.320	6.854
Passivo circulante (R\$ milhões)	4.223	4.223
Liquidez Seca⁽⁴⁾	1,5	1,6

⁽¹⁾ O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da Devedora.

⁽²⁾ O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

⁽³⁾ O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante subtraído dos estoques (imóveis a comercializar) circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$534 milhões, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade

Índices de Atividade	Em 30 de junho de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽³⁾
Estoques (imóveis a comercializar-circulante) - 30/06/2022 (R\$ milhões)	4.359	4.359
Estoques (imóveis a comercializar-não circulante) - 30/06/2022 (R\$ milhões)	4.573	4.573
Estoque de terrenos (circulante + não circulante) 30/06/2022 (R\$ milhões)	(5.694)	(5.694)
Estoques (imóveis a comercializar) - 30/06/2022 (R\$ milhões)	8.933	8.933
LTM Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados ⁽⁴⁾	5.403	5.468
Prazo Médio de Estocagem⁽¹⁾	595,2	595,2
Receita operacional líquida (R\$ milhões)	1.601	1.601
Ativo total (R\$ milhões)	20.038	22.572
Giro do ativo total⁽²⁾	0,07	0,07

⁽¹⁾ O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo de estoques em 30 de junho de 2022 pelo (ii) LTM dos custos dos imóveis vendido e dos serviços prestados; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do período de 12 meses (365 dias) da Devedora.

⁽²⁾ O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida pelo ativo total da Devedora em 30 de junho de 2022.

⁽³⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

⁽⁴⁾ O LTM dos custos dos imóveis vendido e dos serviços prestados é calculado utilizando o período de doze meses (julho de 2021 a junho de 2022).

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	Em 30 de junho de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽²⁾
Passivo circulante (R\$ milhões)	4.283	4.283
Passivo não circulante (R\$ milhões)	10.596	11.130
Passivo circulante + passivo não circulante	14.879	15.413
Ativo total (R\$ milhões)	22.038	22.572
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	0,68	0,68

⁽¹⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da 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 de R\$ 534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	Em 30 de junho de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁷⁾
Lucro bruto do exercício (R\$ milhões)	87	87
Receita operacional líquida (R\$ milhões)	1.601	1.601
Margem bruta⁽¹⁾	19,4%	19,4%
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (R\$ milhões)	341	341
Receita operacional líquida (R\$ milhões)	1.601	1.601
Margem operacional⁽²⁾	21,3%	21,3%
Lucro líquido do exercício (R\$ milhões)	87	87
Receita operacional líquida (R\$ milhões)	1.601	1.601
Margem líquida⁽³⁾	5,4%	5,4%
Lucro líquido do exercício (R\$ milhões)	87	87
Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	6.905	6.905
Retorno sobre o Patrimônio Líquido⁽⁴⁾	1,3%	1,3%
Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas controladores (R\$ milhões)	58	58
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	483.231	483.231
Lucro por ação básico (em R\$)⁽⁵⁾	0,12	0,12
Preço da ação (R\$ em reais)	7,81	7,81
Lucro por ação de 12 meses	1,23	1,23
Índice preço/lucro⁽⁶⁾	6,34	6,34

⁽¹⁾ A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do trimestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.

⁽²⁾ A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes dos juros, imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do trimestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.

⁽³⁾ A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido pela receita operacional líquida do trimestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.

⁽⁴⁾ O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do trimestre findo em 30 de junho de 2022 pelo patrimônio líquido da Devedora.

⁽⁵⁾ O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

⁽⁶⁾ O índice preço/lucro é dado pela divisão do preço da ação em 30 de junho de 2022, conforme fechamento do pregão da B3 naquela data, pelo lucro por ação dos últimos 12 meses da Devedora.

⁽⁷⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTOS

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seus respectivos conglomerados econômicos, a Devedora e a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, o Coordenador Líder 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 vir a contratar com o Coordenador Líder 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 à contratação da Emissora.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Coordenador Líder e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Emissora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, 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 vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta.

A Devedora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades de seu grupo econômico.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Demonstrativos dos Custos da Oferta - Comissões e Despesas” na página 71 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Entre o Itaú BBA e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, o Itaú BBA 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 vir a contratar com o Itaú BBA 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 à contratação da Emissora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Emissora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Entre o Inter DTVM e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Inter DTVM e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, a Inter DTVM e a Emissora possuem alguns controladores e membros do conselho de administração em comum. .

A Inter DTVM 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 vir a contratar com a Inter DTVM 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 à contratação da Emissora.

A Inter DTVM e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Inter como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Inter ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Entre o Itaú BBA e a Devedora

Além do relacionamento relativo à Oferta e à prestação de serviços no curso ordinário dos seus negócios, o Itaú BBA e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora nas operações financeiras descritas abaixo:

- Operações de Derivativos (SWAP) com notional de aproximadamente R\$1.2 bilhões e exposição de aproximadamente R\$68.1 milhões, divididos em 4 contratos, emitidos entre 19 de fevereiro de 2021 e 17 de janeiro de 2022 detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos entre de 18 de fevereiro de 2026 e 15 de fevereiro de 2029 com a empresa MRV ENGENHARIA, CNPJ/ME 08.343.492/0001-20 e 1 Operação de Derivativos (SWAP) com notional de aproximadamente R\$1.7 milhões e exposição de aproximadamente R\$4.6 mil, emitidos entre 18 de março de 2016 detida hoje na carteira comercial com vencimento em 06 de março de 2023 com a empresa URBA DESENVOLVIMENTOS, CNPJ/ME 10.571.175/0001-02.
- 06 Operações de LOAN com a empresa MRV US HOLDINGS CORPORATION - CGI: 900.033.980 com saldo devedor em aberto de aproximadamente de R\$1.16 bilhões, contratadas entre 21 de fevereiro de 2020 e 22 de fevereiro de 2022; com vencimento entre 21 de fevereiro de 2025 e 18 de fevereiro de 2026 e taxa das últimas operações de 3,98%aa e 4,37% a.a.
- 02 Operações de Fiança com a empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES - CNPJ/ME: 08.434.492/0001-20 com notional de aproximadamente R\$206 mil, emitidas em 27 de agosto de 2021 e 29 de outubro de 2022; com vencimento em 29 de agosto de 2022 e 15 de dezembro de 2022, com taxa de 1,5%aa e 2,1%aa respectivamente.
- O Grupo MRV possui contratos de Cobrança, Conta Corrente, DAV, Folha de pagamentos, Rede, Sispag e Tributos com volumetria média mensal de aproximadamente R\$2 bilhões.
- O Grupo MRV possui hoje o montante de R\$ 2MM aplicado em compromissadas.
- O Grupo MRV possui hoje aproximadamente R\$968MM em reais do fundo Itaú Maximiza - anexa a planilha com os cotistas.
- Operações de CRI com risco Itaú aproximado de R\$144MM, divididos em dois, emitidos em 15 de abril de 2021 (21D0001232) com taxa de 5,4328% - Rentabilidade taxa IPCA, periodicidade mensal, juros variáveis e 15 de fevereiro de 2022 (22B0006022) com taxa de 6,5954% - Rentabilidade taxa IPCA, periodicidade mensal, juros variável, detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos em 17 de abril de 2031, 04 de julho de 2025.
- Operação de Debenture no volume total equivalente a aproximadamente R\$60 milhões, emitido em 06 de junho de 2018 (URBS12), detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos em 06 de junho de 2023, taxas de DI + 1,22% com a empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, 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 vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Devedora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Entre o Inter DTVM e a Devedora

O Banco Inter S.A., sociedade controladora da Inter DTVM, foi fundado em setembro de 1994, pela Devedora. Na data deste Prospecto, o acionista controlador do Banco Inter S.A. é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, o qual possui, aproximadamente e indiretamente, por meio da Inter&Co, 29,2% de participação no Banco Inter S.A.

Além disso, na data deste Prospecto, a Devedora e o Banco Inter S.A. possuem o mesmo presidente do conselho de administração, o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, e mais um membro do conselho de administração em comum, o Sr. Leonardo Guimarães Corrêa.

Além do relacionamento relativo à Oferta, à prestação de serviços no curso ordinário dos seus negócios e ao relacionamento societário descrito acima, a Inter DTVM e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora nas operações financeiras descritas abaixo:

- Em 17 de maio de 2019, a Devedora possui investimentos em CDB Pós Fixado com liquidez diária emitido pelo Banco Inter S.A., no valor total de R\$ 16.076.742,49, com taxa de 105% do CDI e com vencimento em 30 de maio de 2019. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.
- Em 17 de maio de 2019, a Devedora possui investimentos em CDB Pós Fixado com liquidez diária emitido pelo Banco Inter S.A., no valor total de R\$ 5.979.228,01, com taxa de 105% do CDI e com vencimento em 30 de maio de 2019. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.
- Em 17 de maio de 2019, a Devedora é a única cotista do Inter MRV Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, o qual é gerido pela Inter DTVM, com investimento no valor de R\$132.809.164,85, com taxa de administração de 0,13% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo e com rentabilidade de 2,50% acumulado desde a constituição do fundo, em 26 de dezembro de 2018 até 17 de maio de 2019. O investimento não possui prazo de duração definido. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.

Não obstante, a Inter DTVM poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, 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 vir a contratar com a Inter DTVM ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Devedora.

A Inter DTVM e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Inter DTVM ou seu conglomerado econômico.]

Entre a Emissora e a Devedora

Além do relacionamento decorrente desta Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Emissora e a Devedora ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, bem como não existe qualquer conflito de interesse.

ANEXO I - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

ANEXO II - ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA

ANEXO III - ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

ANEXO IV - ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA

ANEXO V - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

ANEXO VI - ESCRITURA DE EMISSÃO DAS CCI

ANEXO VII - TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400, ARTIGO 2º, INCISO IX, DA RESOLUÇÃO CVM 60, E ITEM VIII DO ARTIGO 2º, DO SUPLEMENTO A DA RESOLUÇÃO CVM 60

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO X - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 5º DA RESOLUÇÃO CVM 17

ANEXO XI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

ANEXO XII - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA

ANEXO XIII - EMPREENDIMENTOS LASTRO

ANEXO XIV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2020, 2021 E AOS TRIMESTRES ENCERRADOS EM MARÇO E JUNHO DE 2022

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



07 08 2022



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
030884096-8



DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;			
NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.			PORTE Normal
LOGRADOURO Avenida Santo Amaro	NÚMERO 48	COMPLEMENTO 1º-CJ. 11	CEP 04506-000
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: ARLEY CUSTÓDIO FONSECA (Diretor)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 485,94 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA:		DATA: 10/05/2022	

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 JUCESP SEDE Nº 10 ★ 27 MAI 2022 ★ PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 0809(151365)	CARIMBO ANÁLISE 01/6/22 Paulo Henrique Schouert Vogal RG: 13.161.202-5 DEFERIDO

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 GISELA SIMTEMA CESCHIN SECRETÁRIA GERAL 288.029/22-7
OBSERVAÇÕES:		

Este documento foi assinado digitalmente por Arley Custódio Fonseca.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código 9693-8.

JUCESP

h

20:7

SEM VALOR DE CERTIDÃO

01 08 33
01000000

ANEXO, FICHA DE
BREVE RELATO E PESQUISA
7/30/04

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/9693-8FEC-B49E-B6A4> 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: 9693-8FEC-B49E-B6A4



Hash do Documento

E657CEBB7B08EEB469A05C29929394F9CB0BDC4E479CEBFFB83A5FB2E0511E55

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/05/2022 é(são) :

☒ Arley Custodio Fonseca (Signatário) - 307.140.588-07 em
27/05/2022 13:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 29 de abril de 2022, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, 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").
3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Fernando Cesar Brasileiro e secretariados por Maria Carolina Gomide da Silveira
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (a) a tomada das contas dos administradores; (b) a destinação do lucro líquido do exercício de 2021 e a distribuição de dividendos; (c) a alteração do jornal de publicação utilizado pela Companhia passando do Jornal Valor Econômico para o Jornal Gazeta São Paulo, sendo certo que as publicações passarão a ser realizadas somente no Jornal Gazeta São Paulo, sendo dispensada a publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo em detrimento de alteração da legislação em vigor; (d) alteração do artigo 2 do Estatuto Social para atualização do conjunto da sede do endereço da Companhia, de forma que passe a constar o conjunto 11; (e) alteração da cláusula 29 do Estatuto Social para atualização do jornal utilizado pela Companhia para suas publicações obrigatórias; e (f) reformar e consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as deliberações aprovadas;
5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a AGOE após examinarem e discutirem as matérias constantes na ordem do dia, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, os acionistas da Companhia deliberaram e aprovaram o quanto segue:

Com relação ao item (a) da ordem do dia: foram aprovadas as *Contas dos Administradores* da Companhia, bem como foram aprovados o *Relatório da Administração*, as *Demonstrações Financeiras* Auditadas e suas respectivas *Notas*

Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, publicados no jornal "Valor Econômico", na edição de 29 de março de 2022.

Com relação ao item (b) da ordem do dia: foi aprovada a destinação do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, apurado no montante de R\$ 5.333.544,58 (cinco milhões, trezentos e trinta e três mil reais, quinhentos e quarenta e quatro mil reais e cinquenta e oito centavos) resultante das atividades da Companhia, conforme segue: (i) não foi constituída reserva legal para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, visto já possuir o montante de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) ou seja, dentro do limite previsto no artigo 193 da LSA; (ii) a Companhia distribuiu, antecipadamente, ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, dividendos no montante de R\$2.715.797,98 (dois milhões, setecentos e quinze mil reais, setecentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos) (iii) a Companhia distribuiu, em 23 de fevereiro de 2022 dividendos no montante de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) registrado sobre a rubrica de reserva de lucros (iv) o saldo de R\$ 2.217.746,60 (dois milhões, duzentos e dezessete mil reais, setecentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos) será distribuído até o final do exercício de 2023.

Com relação ao item (c) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do jornal utilizado para publicações obrigatórias da Companhia, passando do jornal *Valor Econômico* para o jornal *Gazeta de São Paulo*.

Com relação ao item (d) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do artigo 2 do Estatuto Social para atualização do conjunto da sede do endereço da Companhia, de forma que passe a constar o conjunto 11, passando o referido artigo vigor da seguinte forma:

"Artigo 2 - A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, 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."

Com relação ao item (e) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do artigo 29 do Estatuto Social para atualização do jornal utilizado pela Companhia para suas publicações obrigatórias, passando a vigorar da seguinte forma:

"CAPÍTULO IX – ITENS DIVERSOS

"Artigo.29 - A Companhia em linha com o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Jornal Gazeta São Paulo."

Com relação ao item (f) da ordem do dia: foi aprovado a reforma e consolidação do Estatuto Social na forma prevista no “Anexo A” da presente ata, de modo a contemplar a alterações indicadas nos itens “d” e “e” acima.

6. **PUBLICAÇÃO DA ATA:** Em decorrência da das deliberações acima, foi aprovado o item (b) da ordem do dia, com a aprovação da consolidação do Estatuto Social da Companhia na forma do Anexo I da presente ata e a autorização, à administração da Companhia, para a prática de todos os atos, registros e publicações necessárias, sem a publicação dos anexos desta ata, e de forma sumária e as demais medidas que se fizerem necessárias para implementação das deliberações aprovadas.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, foi lavrada a presente ata em forma sumária que, após lida e aprovada, foi assinada por todos os Acionistas, ficando autorizada a sua publicação sem as respectivas assinaturas na forma do artigo 130 § 2º da LSA.

São Paulo, 29 de abril de 2022

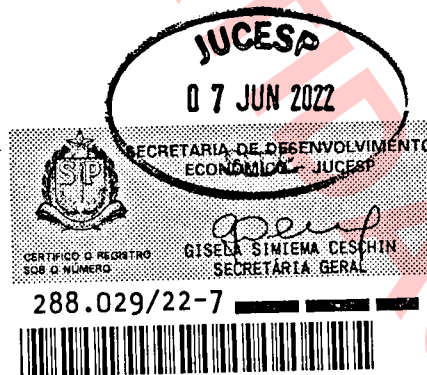
Fernando Cesar Brasileiro
Presidente da Mesa

Maria Carolina Gomide da Silveira
Secretária

Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.



JUCESP

ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL DA TRUE SECURITIZADORA S.A
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

CAPÍTULO 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 11, 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

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 **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.

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;
- (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.

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:

- (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 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:

1. (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;
- (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

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, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

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 6.404/1976, conforme alterada e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Jornal Gazeta São Paulo.

*_*_*_*_*



DUCEAP

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/C18C-5EF2-DB48-85F4> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C18C-5EF2-DB48-85F4



Hash do Documento

D3C976C73A2BC8B7091E9C64A4FA1424ECB58030C8D9E9881634D2FBCEC6FDA9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 03/05/2022 é(são) :

☒ Fernando Cesar Brasileiro (Presidente) - 082.354.358-70 em
03/05/2022 10:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

☐ MARIA CAROLINA SILVEIRA (Secretária) - 086.860.347-30
Pendente
Tipo: Certificado Digital



DUCESP
07 06 22

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

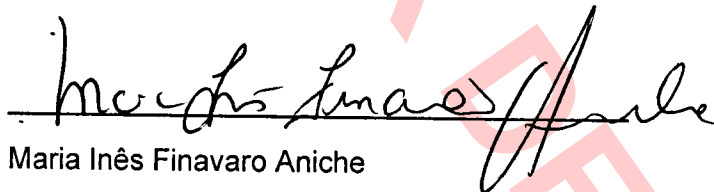
Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados

TRUE SECURITIZADORA S.A.

**JORNAL VALOR ECONÔMICO IMPRESSO PUBLICADO EM 29/03/2022 DO
BALANÇO PATRIMONIAL 31/12/2021**

São Paulo, 27 de MAIO de 2022


Maria Inês Finavaro Aniche



Declaração

Eu, ARLEY CUSTÓDIO FONSECA, portador da Cédula de Identidade nº 27946485-X, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 307.140.588-07, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Santo Amaro, 48, 1º-CJ. 11, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04506-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

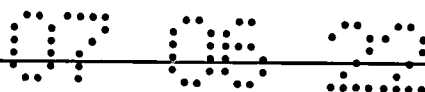
Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

RG: 27946485-X

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Arley Custodio Fonseca.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3383-8C34-4803-4803.



Declaração

Eu, ARLEY CUSTÓDIO FONSECA, portador da Cédula de Identidade nº 27946485-X, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 307.140.588-07, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Santo Amaro, 48, 1º-CJ. 11, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04506-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

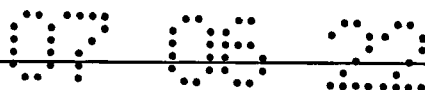
Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

RG: 27946485-X

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Arley Custodio Fonseca.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código P3B3-8C34-4803-5660.



Declaração

Eu, ARLEY CUSTÓDIO FONSECA, portador da Cédula de Identidade nº 27946485-X, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 307.140.588-07, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Santo Amaro, 48, 1º-CJ. 11, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04506-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

RG: 27946485-X

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Arley Custodio Fonseca.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldocertificadigital.com.br/443> e utilize o código B3B3-8C24-4802-EA50

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/B3B3-8C34-4802-FA50> 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: B3B3-8C34-4802-FA50



Hash do Documento

FBB69ED143E83CE1314F4727DD75F1DD40CF33687BC794F16906AE3A014D19D4

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/05/2022 é(são) :

- ☒ Arley Custodio Fonseca (Signatário) - 307.140.588-07 em
27/05/2022 13:10 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital





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

07 05 22



ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO 030884096-8	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 de 2021 e a distribuição de dividendos; (c) a alteração do jornal de publicação utilizado pela Companhia passando do Jornal Valor Econômico para o Jornal Gazeta São Paulo, sendo certo que as publicações passarão a ser realizadas somente no Jornal Gazeta São Paulo, sendo dispensada a publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo em detrimento de alteração da legislação em vigor; (e) alteração da cláusula 29 do Estatuto Social para atualização do jornal utilizado pela Companhia para suas publicações obrigatórias;



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.621.676/22-6

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

Alcir Antônio Gomes RG 9.058.307-3

Data: 01/06/2022

Ciência Vogais

Paulo Henrique Schoueri
Vogal
RG: 13.161.202-5

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

DEFERIDO DBE

PROTOCOLO REDESIM
SPP2230658227

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ

12.130.744/0001-00

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

211 Alteracao de endereco dentro do mesmo municipio

DEFERIDO

Paulo Henrique Schoueri
Vogal
RG: 13.161.202-5

Número de Controle: SP78322264 - 12130744000100

03. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

NOME

ARLEY CUSTODIO FONSECA

CPF

307.140.588-07

LOCAL

DATA

26/05/2022

04. CÓDIGO DE CONTROLE DO CERTIFICADO DIGITAL

Este documento foi assinado com o Certificado digital do NI: 791.053.608-97

Aprovado pela Instrução Normativa nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

ANEXO II

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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, Ciência,
Tecnologia e Inovação

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
2.133.773/18-6



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
024444212-6



DADOS CADASTRAIS

ATO Arquivamento de Ata;			
NOME EMPRESARIAL ÁPICE 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) 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\$ 346,95 DARF: R\$ 21,00	SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA:		DATA: 06/11/2018	

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:	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
☐ DBE ☐ Procuração ☐ Alvará Judicial ☐ Formal de Partilha ☐ Balanço Patrimonial ☐ Outros	☐ Documentos Pessoais ☐ Laudo de Avaliação ☐ Jornal ☐ Protocolo / Justificação ☐ Certidão	
OBSERVAÇÕES:		

VIDE PROT
 215375618-8
 12/11/12

9230UC
 81 11 02

SEMEVALUADOR DE CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
 (ATIVIDADES)

☐ Triar Caripa
☐ Deferir DBE [assinatura]
☐ Etiquetar [assinatura]
☐ Perfurar [assinatura]
☐ Separar Via [assinatura]

DUCE SP
22 11 18



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,

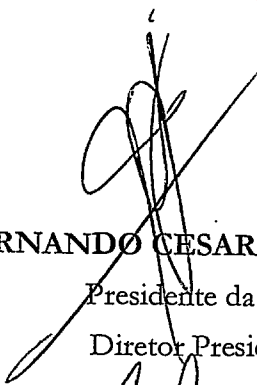
1

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);

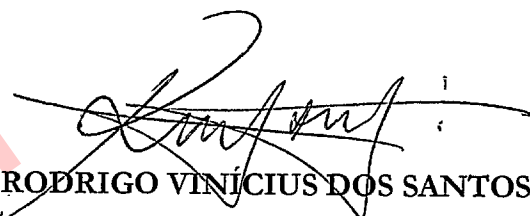
7. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes.

São Paulo, 01 de novembro de 2018.

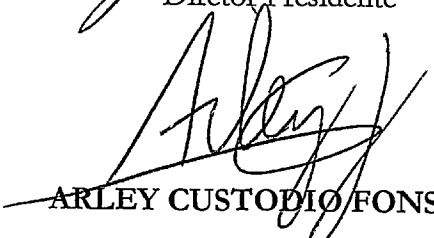

FERNANDO CESAR BRASILEIRO

Presidente da Mesa

Diretor Presidente


RODRIGO VINÍCIUS DOS SANTOS

Secretário da Mesa


ARLEY CUSTODIO FONSECA

Diretor de Operações e

Estruturação

(Página de assinatura da Ata de Reunião de Diretoria da Apice Securitizadora S/A., realizada em 01 de novembro de 2018.)



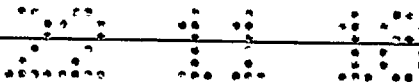


JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação



ARQUIVAMENTO DE ATA



Nº DO PROTOCOLO 024444212-6	NIRE 3530044495-7	NOME EMPRESARIAL ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

DATA DA ATA 01/11/2018	TIPO DA ATA Ata de Reunião da Diretoria

RESUMO DA ATA

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, 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);



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 2.133.773/18-6

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 empresária 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

Ana Claudia Jacintho RG 19.505.473-8
Data: 14/11/2018

Ciência Vogais

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTATUTO SOCIAL DA
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ/ME nº 08.343.492/0001-20

NIRE 31.300.023.907

**CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO**

Artigo 1º A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo 1º A Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, quando aplicável administradores e membros de comitês e do Conselho Fiscal, quando instalado, sujeitam-se às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente).

Parágrafo 2º As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2º A Companhia tem sede e foro jurídico em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30.455-610, podendo, a critério da Diretoria, criar e extinguir filiais, agências e escritórios de representação em qualquer ponto do território nacional.

Artigo 3º A Companhia tem por objeto (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Artigo 4º O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

**CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL**

Artigo 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito, integralizado, é de R\$ 4.974.770.151,06 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, setecentos e setenta mil, cento e cinquenta e um reais e seis centavos), representado por 483.232.789 (quatrocentos e oitenta e três milhões, duzentas e trinta e duas mil e setecentas e oitenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º Todas as ações da Companhia serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 3º Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 4º As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 5º Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Artigo 6º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$ 7.000.000.00,00 (sete bilhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária, sem guardar proporção entre as ações já existentes.

Parágrafo 1º O aumento do capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, observado o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações. Para fins do artigo 76 da Lei das Sociedades por Ações, bônus de subscrição poderão ser emitidos por deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação, transferência ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único Estão autorizadas movimentações de ações da Companhia durante vigência de programas de recompra aprovados em Reuniões do Conselho de Administração, nos termos da Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia.

Artigo 8º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do parágrafo 3º do

artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor de seus administradores, empregados e colaboradores, nos limites do capital autorizado, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 9º A Assembleia Geral, que é órgão deliberativo da Companhia, reunir-se-á na sede social (i) ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

Parágrafo Único As Assembleias Gerais serão convocadas na forma da Lei das Sociedades por Ações ou outras disposições legais. A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem este indicar. Na ausência do Presidente, a Assembleia Geral será presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou por quem o Vice-Presidente indicar. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 10 Para participar da Assembleia Geral, presencialmente, o acionista deverá depositar na Companhia, na data da realização da respectiva Assembleia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e/ou, relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente datado de até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único Nos termos da regulamentação da CVM, os acionistas também poderão participar e votar à distância em determinadas Assembleias Gerais.

Artigo 11 As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo Único As atas das Assembleias poderão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas observado o disposto no parágrafo 1º, do artigo 130, da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Seção I Disposições Gerais

Artigo 12 A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva, de acordo com os poderes conferidos pela legislação aplicável pelo presente Estatuto.

Parágrafo Único Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser ocupados pela mesma pessoa.

Artigo 13 A posse dos administradores é condicionada à assinatura de termo de posse que contemplará a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45 deste Estatuto.

Artigo 14 A Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

Seção II

Conselho de Administração

Subseção I

Composição

Artigo 15 O Conselho de Administração será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 8 (oito) membros, eleitos pela Assembleia Geral, cujos mandatos serão unificados e terão a duração de 2 (dois) anos, contados da data de eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º O Conselho de Administração deverá ser composto por, no mínimo, 2 (dois) Conselheiros Independentes, ou o equivalente a 20% dos seus membros, o que for maior, expressamente declarados como tais na Assembleia Geral que os elege. Para caracterização de Conselheiro Independente, será adotada a definição constante do Regulamento do Novo Mercado, no qual a Companhia é inscrita.

Parágrafo 2º Quando a aplicação do percentual definido acima resultar em número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 3º Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos, até a investidura de seus sucessores.

Parágrafo 4º Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleito membro do Conselho de Administração, salvo dispensa expressa da maioria de seus membros, aquele que: (i) ocupar cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo.

Parágrafo 5º O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia.

Artigo 16 O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naqueles cargos. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, assumirá as funções do Presidente o Vice-Presidente. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Subseção II Eleição

Artigo 17 Ressalvado o disposto no Artigo 18, a eleição dos membros do Conselho de Administração dar-se-á pelo sistema de chapas.

Parágrafo 1º Na eleição de que trata este Artigo, somente poderão concorrer as chapas: (a) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (b) que sejam indicadas, na forma prevista no Parágrafo 3º deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.

Parágrafo 2º A Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração, disponibilizar na sede da Companhia declaração assinada por cada um dos integrantes da chapa que indicar, contendo: (i) sua qualificação completa; (ii) descrição completa de sua experiência profissional, mencionando as atividades profissionais anteriormente desempenhadas, bem como qualificações profissionais e acadêmicas; e (iii) informações sobre processos disciplinares e judiciais transitados em julgado em que tenha sido condenado(a), como também informação, se for o caso, da existência de hipóteses de impedimento ou conflito de interesses previstas no artigo 147, Parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações; (iv) quando se tratar de candidato ao cargo de conselheiro independente, a confirmação do cumprimento dos requisitos de independência definidos no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão, com antecedência de, pelo menos, 5 (cinco) dias em relação à data marcada para a Assembleia Geral, encaminhar ao Conselho de Administração declarações assinadas individualmente pelos candidatos por eles indicados, contendo as informações mencionadas no Parágrafo anterior, cabendo ao Conselho de Administração providenciar a divulgação em até 3 (três) dias úteis, por meio de aviso inserido na página da Companhia na rede mundial de computadores e encaminhado, por meio eletrônico, para a CVM e para a B3, da informação de que os documentos referentes às demais chapas apresentadas encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia. Caso a indicação dos acionistas seja realizada em momento anterior à convocação da respectiva Assembleia Geral, a divulgação das informações deverá ocorrer em conjunto com a Proposta da Administração.

Parágrafo 4º A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pela Administração da Companhia.

Parágrafo 5º Cada acionista somente poderá votar em uma chapa, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

Artigo 18 Na eleição dos membros do Conselho de Administração, é facultado aos acionistas requerer, na forma da lei, a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam, no mínimo, 48 horas antes da Assembleia.

Parágrafo 1º A Companhia, imediatamente após o recebimento do pedido, deverá divulgar aviso de que a eleição se dará pelo processo de voto múltiplo. O aviso será publicado por meio da página na rede mundial de computadores da Companhia e encaminhado, por meio eletrônico, para a Comissão de Valores Mobiliários e para a B3.

Parágrafo 2º Na hipótese de eleição dos membros do Conselho de Administração pelo processo de voto múltiplo, não haverá a eleição por chapas e serão candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 17, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionista presente, desde que sejam apresentadas à Assembleia Geral as declarações assinadas por estes candidatos, com o conteúdo referido no Parágrafo 2º do Artigo 17 deste Estatuto.

Parágrafo 3º Cada acionista terá o direito de cumular os votos a que tem direito em um único candidato ou de distribuí-los entre vários, sendo declarados eleitos aqueles que receberem maior quantidade de votos.

Parágrafo 4º Os cargos que, em virtude de empate, não forem preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.

Parágrafo 5º Sempre que a eleição tiver sido realizada pelo processo de voto múltiplo, a destituição de qualquer membro do Conselho de Administração pela Assembleia Geral importará destituição dos demais membros, procedendo-se a nova eleição.

Parágrafo 6º Caso a Companhia venha a estar sob controle de acionista ou grupo controlador, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, acionistas representando 10% (dez por cento) do capital social poderão requerer, na forma prevista no Parágrafo 4º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, que a eleição de um dos membros do Conselho de Administração seja feita em separado, não sendo aplicável a tal eleição as regras previstas no Artigo 17 acima.

Artigo 19 Caso seja eleito conselheiro residente e domiciliado no exterior, sua posse fica condicionada à constituição de procurador, residente e domiciliado no país, com poderes para receber citação em ação que venha a ser proposta contra ele, com base na legislação societária. O prazo de validade da procuração será de, pelo menos, 3 (três) anos após o término do prazo de gestão do respectivo conselheiro.

Subseção III Funcionamento

Artigo 20 O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada três meses e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por qualquer de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, da qual constará a ordem do dia.

Parágrafo 1º Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por

qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo 2º Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 21 As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2º No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, (i) manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado; ou (ii) fazer-se representar por qualquer outro membro, mediante procuração escrita com indicação de sua manifestação de voto sobre cada um dos pontos da ordem do dia, não podendo cada membro representar mais de 2 (dois) outros membros.

Parágrafo 3º No caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição. Para fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo 4º As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 21, parágrafo 2º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, 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 22 Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 23 As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida sua gravação e degravação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º Ao término da reunião deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 2º Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 24 O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente, deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aprovação de e/ou qualquer alteração no Plano de Negócios da Companhia;
(b) aprovação dos orçamentos anuais operacionais e de investimentos e verificação do cumprimento dos mesmos;

(c) nomeação e destituição dos membros da Diretoria e determinação de seus poderes, funções e remuneração;

(d) controle da gestão dos diretores, verificação, a qualquer tempo, dos livros e documentos da Companhia, solicitação de informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros assuntos relacionados à gestão dos diretores;

(e) convocação da Assembleia de Acionistas quando julgar conveniente;

(f) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria e submissão das Demonstrações Financeiras da Companhia para aprovação da Assembleia Geral de Acionistas;

(g) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias, cujo valor exceda R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(h) aprovação, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, de transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, em valor igual ou superior, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(i) aquisição e/ou alienação de participação em capital social superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

(j) alienação ou oneração, de qualquer forma, de bens imóveis da Companhia, cujo valor exceda R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(k) alienação ou oneração, de qualquer forma, de outros ativos da Companhia, cujo valor exceda, em uma ou mais operações de mesma espécie, no período de 12 (doze) meses, a quantia de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(l) concessão e obtenção de empréstimos, financiamentos e/ou descontos de duplicatas ou securitização de recebíveis cujo valor exceda a quantia de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(m) nomeação e destituição dos auditores independentes, que deverão, necessariamente, ser registrados na CVM e realizar auditoria anual com revisão trimestral da Companhia;

- (n)** emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver, bem como o prazo e condições de vencimento, amortização ou resgate das debêntures;
- (o)** aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;
- (p)** aprovação da contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (q)** emissão de títulos de dívida no mercado internacional e de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;
- (r)** emissão de notas promissórias (*commercial papers*) para distribuição pública no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;
- (s)** declarar e distribuir dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital próprio, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis;
- (t)** manifestação a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) o valor econômico da Companhia;
- (u)** examinar e avaliar as políticas corporativas, conforme propostas que lhe sejam submetidas pelos órgãos competentes; e
- (v)** examinar e avaliar eventuais oportunidades comerciais oferecidas à Companhia por seus acionistas e/ou administradores, voluntariamente ou por força da legislação, regulamentação aplicável ou disposição contratual, de modo a determinar o interesse e a viabilidade da sua exploração pela Companhia.

Artigo 25 Compete ao Presidente do Conselho de Administração representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais e, ainda, deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a)** aprovação das estratégias de longo prazo e as diretrizes gerais da Companhia;
- (b)** aprovação das estratégias de curto prazo e metas definidas pelos Presidentes;
- e
- (c)** aprovação da estrutura de dívida e política fiscal definida pelos Presidentes.

Artigo 26 O Conselho de Administração contará com os seguintes comitês para assessoramento:

- (a)** Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade;
- (b)** Comitê de Pessoas;
- (c)** Comitê de Operações;
- (d)** Comitê de Auditoria;

- (e) Comitê de Inovação; e
- (f) Comitê Jurídico.

Parágrafo 1º Os Comitês Executivos funcionarão de acordo com as necessidades da Companhia e com seus respectivos regimentos internos e terão funções e objetivos definidos pelo Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, de acordo com o interesse da Companhia e necessidade dos negócios.

Parágrafo 3º Os membros dos Comitês Estatutários serão eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia, sendo obrigatória a participação de um dos Presidentes em todos os Comitês Estatutários, exceto o Comitê de Auditoria.

Seção III

Diretoria Executiva

Artigo 27 A Diretoria Executiva será composta por 7 (sete) Diretores, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo designados dois Diretores Presidentes, um Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, um Diretores Executivos de Comercial e Crédito, um Diretor Executivo de Produção, um Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano e um Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade.

Parágrafo 1º Compete aos **Diretores Presidentes** em conjunto:

- (i) formular as estratégias, diretrizes operacionais e metas da Companhia, de curto prazo, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração;
- (ii) definir os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento de curto prazo e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, submetendo-os à aprovação do Presidente do Conselho de Administração;
- (iii) definir a estratégia de curto prazo e metas;
- (iv) validar as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;
- (v) definir as estratégias e pesquisas do Hub MRV de Inovação e de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, segurança, engenharia e assistência técnica dos imóveis;
- (vi) validar estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes;
- (vii) definir as estratégias de desenvolvimento e incorporação imobiliária, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração; e
- (viii) organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação do Conselho de Administração, a execução das atividades na Companhia.

Parágrafo 2º Compete ao **Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias financeiras da empresa, em linha com os planos de negócios vigentes;

- (ii) dirigir os processos de contabilidade, tesouraria, planejamento financeiro e relações com investidores;
- (iii) representar a Companhia perante a CVM, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil, instituições financeiras e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais;
- (iv) definir as estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes; e
- (v) definir as ações e estratégias para o atendimento dos interesses dos investidores.

Parágrafo 3º Compete ao **Diretor Executivo de Comercial e Crédito**, além das atividades que lhe seja atribuída pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias comerciais;
- (ii) responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;
- (iii) garantir a qualidade da carteira de clientes; e
- (iv) definir as estratégias comercial e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais visando o desenvolvimento do negócio.

Parágrafo 4º Compete ao **Diretor Executivo de Produção**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias e pesquisas de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, engenharia e assistência técnica dos imóveis.

Parágrafo 5º Compete ao **Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias administrativas, de desenvolvimento humano, de relacionamento com clientes e de Tecnologia da Informação da Companhia, em linha com os planos de negócios vigentes, de acordo com as diretrizes do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º Compete ao **Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias de representação institucional da Companhia;
- (ii) garantir um diálogo ativo e transparente com a comunidade e com o poder público;
- (iii) articular as relações da Companhia com as Instituições que colaboram para a consecução do objeto social, com o Ministério Público, Procuradorias, órgãos de classe e da sociedade civil;
- (iv) garantir as Diretrizes de Desenvolvimento Sustentável da Companhia, liderando as iniciativas Ambiental, Social e de Governança (ESG) em parceria com as diversas áreas da Companhia;
- (v) garantir a interlocução institucional com os agentes de fomento imobiliário nacional; e
- (vi) representar institucionalmente o Instituto MRV.

Parágrafo 7º A critério da Diretoria Executiva, poderão ser criadas Comissões de Assessoramento ao órgão, com o objetivo de auxiliar e orientar a tomada de decisões, cujos membros serão eleitos e destituídos pela Diretoria Executiva.

Artigo 28 O prazo de gestão dos diretores será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os diretores permanecerão em seus cargos até que seus sucessores, devidamente eleitos, sejam empossados.

Parágrafo 1º Os diretores deverão ser escolhidos de acordo com critérios exclusivamente profissionais, levando-se em conta a sua notória experiência e especialização, a fim de que possam cumprir suas atribuições dentro das exigências de mercado e das melhores práticas.

Parágrafo 2º Os diretores poderão ser eleitos para ocupar mais de um cargo de Diretor Executivo, sendo permitida a cumulação das funções.

Parágrafo 3º É vedada a acumulação dos cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente pela mesma pessoa, salvo em caso de vacância, hipótese na qual a acumulação deverá cessar no prazo máximo de 1 (um) ano, observado o procedimento previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 29 A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelos Diretores Presidentes, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por maioria dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue a qualquer dos Diretores Presidentes, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelos Diretores Presidentes.

Parágrafo 2º Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria como colegiado indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar em até 30 (trinta) dias depois de constatada a vacância, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 3º Além dos casos de renúncia, morte, interdição ou impedimento, considerar-se-á vago o cargo do diretor que deixar de exercer suas funções pelo prazo de 15 (quinze) dias, sem autorização do Conselho de Administração ou sem estar licenciado.

Parágrafo 4º As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5º Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria.

Artigo 30 As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 29, parágrafo 1º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá aos Diretores Presidentes o voto de qualidade e, na hipótese de divergência entre eles, ao Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 31 O Comitê de Auditoria da Companhia terá autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração e será composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros, sendo que: (a) a maioria dos seus membros deverá ser independente nos termos da regulamentação aplicável; (b) ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado; (c) ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável, sendo possível tal requisito seja cumulado pelo conselheiro independente previsto no item (a).

Parágrafo 1º É vedada a participação, como membros do comitê de auditoria da Companhia, estatutário ou não estatutário, de seus diretores, de diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.

Parágrafo 2º O Comitê de Auditoria possuirá regimento interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, que deverá descrever detalhadamente suas funções, bem como seus procedimentos operacionais.

Artigo 32 Caso o Conselho Fiscal venha a ser instalado, na forma da Lei das Sociedades por Ações, o Comitê de Auditoria conservará suas atribuições, respeitadas as competências estabelecidas por lei ao Conselho Fiscal. Adicionalmente, nesta hipótese, os membros do Comitê de Auditoria deverão interagir e cooperar com os membros do Conselho Fiscal no sentido de receber e analisar informações que sejam relevantes à atuação dos órgãos.

Artigo 33 Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º Compete ainda à Diretoria, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto:

(a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

(b) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;

(a) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo estratégias para implantação de tais negócios e aquelas relacionados ao ingresso em novos negócios;

(b) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração;

- (c) elaborar e propor ao Conselho de Administração o planejamento estratégico da Companhia, os planos, programas e orçamentos de investimento e operacional, semestrais, anuais e plurianuais;
- (d) aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos,
- (e) adquirir, alienar e onerar bens móveis, imóveis ou outros ativos, ressalvadas as hipóteses que dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração;
- (f) emitir, endossar, caucionar, descontar, securitizar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, ressalvadas as hipóteses que dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração;
- (g) aprovar os investimentos, endividamentos ou despesas, que não sejam de competência privativa do Conselho de Administração;
- (h) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias, em favor de controladas ou coligadas da Companhia, exclusivamente em negócios relacionados ao objeto social da Companhia;
- (i) aprovar, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, em valor inferior, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (j) elaborar e apresentar, em cada exercício, ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral, o Relatório Anual de Administração e as Demonstrações Econômico-Financeiras da Companhia e propor a destinação dos resultados do exercício;
- (k) autorizar a criação e a extinção de filiais, estabelecimentos, depósitos e escritórios que a Companhia mantenha no território nacional ou fora dele;
- (l) conceder licenças aos diretores executivos e designar o diretor que assumirá as respectivas atribuições durante o período de ausência;
- (m) decidir sobre todas as questões da alçada dos diretores, enquanto o cargo estiver em vacância, e sobre todas as demais, que não puderem ser resolvidas pelos respectivos diretores e que não constituam matérias de competência exclusiva do Conselho de Administração ou da Assembleia-Geral; e
- (n) submeter à apreciação do Conselho de Administração o Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações, respeitando o montante global anual de opções já aprovado em Assembleia Geral para o exercício.

Parágrafo 2º O uso da denominação social é privativo dos diretores de acordo com a competência de cada um e nos limites e condições fixados neste Estatuto, não produzindo nenhum efeito em desfavor da Companhia, inclusive perante terceiros, os atos que forem praticados sem observância deste preceito, exceto aqueles ratificados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º As declarações públicas ou privadas prestadas por diretores ou quaisquer pessoas em nome da Companhia, que não tenham sido expressamente autorizadas pelos Diretores Presidentes, e que possam resultar em prejuízo ou responsabilidade para a Companhia, não produzirão efeito em relação a esta e serão exclusivamente assumidas pelo respectivo declarante.

Parágrafo 4º Compete aos Diretores Presidentes executarem as diretrizes fixadas pelo Conselho de Administração; submeterem ao Conselho de Administração os nomes dos diretores que comporão a Diretoria Executiva; submeterem ao

Conselho de Administração proposta de destituição de diretores e o encaminhamento dos respectivos sucessores; presidirem e convocarem as reuniões da Diretoria Executiva e coordenarem o processo de tomada de decisão; representarem ativa e passivamente a Companhia, em juízo ou fora dele, podendo nomear procuradores e prepostos para que prestem depoimentos em nome da Companhia perante as autoridades requisitantes; designarem as pessoas que poderão representar institucionalmente a Companhia em eventos e solenidades públicas e aquelas que poderão prestar declarações em nome da Companhia perante terceiros e os meios de comunicação, quando não puderem fazê-los direta e pessoalmente; representarem a Diretoria Executiva perante o Conselho de Administração e a Assembleia-geral; manterem o Conselho de Administração informado das atividades da Companhia e das ações dos diretores executivos; coordenarem, perante os demais diretores executivos, a elaboração do Relatório Anual de Administração e as Demonstrações Econômico-Financeiras a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral.

Parágrafo 5º No caso de ausência ou impedimento temporário de um dos Diretores Presidentes da Companhia, suas funções devem ser exercidas pelo outro Diretor Presidente ou pelo Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em conjunto com um dos Diretores Executivos. No caso de ausência ou impedimento temporário de ambos os Diretores Presidentes da Companhia, suas funções devem ser exercidas pelo Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em conjunto com um dos Diretores Executivos.

Artigo 34 Salvo conforme disposto no Parágrafo 2º abaixo, a representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, deve ser exercida:

- (a) individualmente por qualquer um dos Diretores Presidentes; ou
- (b) por 2 (dois) Diretores Executivos em conjunto; ou
- (c) um Diretor Executivo em conjunto com um procurador com poderes específicos; ou
- (d) 2 (dois) procuradores com tais poderes.

Parágrafo 1º As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas individualmente por qualquer um dos Diretores Presidentes, ou por 02 (dois) Diretores Executivos em conjunto e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 2 (dois) anos, ressalvada a outorga de poderes da cláusula *ad judicium et extra* que a Diretoria venha a autorizar em cada caso.

Parágrafo 2º Sem prejuízo do disposto no *caput*, a Companhia pode ser representada por 01 (um) Diretor Executivo ou, ainda, por 01 (um) procurador com poderes específicos, nos termos do Parágrafo supra, agindo isoladamente, nas seguintes hipóteses:

- (a) em assuntos de rotina, definidos como aqueles cujo valor não exceda a quantia de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), inclusive, mas não se limitando, perante os órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, Secretaria da Receita Federal incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias das Fazendas Estadual(is) e/ou Municipal(is), Juntas Comerciais Estaduais, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, Banco Central do Brasil, CVM, IBAMA e demais órgãos ambientais, Bolsas de Valores e de Mercadorias, Bancos Estatais e de Desenvolvimento;

- (b) em transações relativas aos Contratos de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias e respectivas escrituras públicas;
- (c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros; e
- (d) na representação da Companhia nas Assembleias gerais de suas empresas controladas e coligadas.

Parágrafo 3º Deverá ser observada a regra do caput deste Artigo para a prática de atos relacionados com movimentação financeira, tais como abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, autorizar débitos, emitir, assinar e endossar cheques, fazer depósitos e retiradas, fazer aplicações, resgates, transmitir e receber ordem de pagamentos, fazer empréstimos e financiamentos.

Parágrafo 4º São expressamente vedados quaisquer atos em nome da Companhia e em favor de terceiros, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, tais como: aval, fiança, hipoteca, caução, penhor, endosso ou quaisquer outras garantias, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º Caberão aos diretores, de acordo com a competência atribuída a cada um e sem presunção de solidariedade da Companhia e dos demais administradores, a responsabilidade por todos os atos ou omissões com violação deste Estatuto, com infringência à lei ou por sua não observância, bem como em desrespeito a deliberações do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º Os diretores ficam dispensados de prestar a caução prevista em lei, devendo a sua investidura no cargo ser formalizada mediante assinatura de termo lavrado e assinado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

CAPÍTULO V

CONSELHO FISCAL

Artigo 35 O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, condicionada à subscrição de termo de posse que contemplará a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45 deste Estatuto.

Parágrafo 2º Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 3º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (a) seja empregado, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista controlador ou controlada de concorrente; (b) seja cônjuge ou parente até 2º grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista controlador ou controlada de concorrente.

Parágrafo 5º Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal, que não tenham sido membros do Conselho Fiscal no período subsequente à última Assembleia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 36 Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 37 O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo 2º Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no Artigo 38 abaixo.

Parágrafo 3º A Companhia deverá, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Artigo 38 Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros correspondente a até um décimo dos lucros do exercício. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório previsto no parágrafo 3º deste Artigo.

Parágrafo 2º Sempre que for levantado balanço intermediário e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do parágrafo 3º deste Artigo, o Conselho de Administração poderá deliberar, *ad referendum* da Assembleia

Geral, o pagamento de uma participação intermediária nos lucros aos Administradores.

Parágrafo 3º O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

(a) 5% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, na formação da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(b) uma parcela, por proposta dos Administradores, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste Artigo;

(d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 4º deste Artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) a Companhia poderá constituir reserva de lucros estatutária, que terá por fim financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante, bem como a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos. O somatório das reservas, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva de contingências, não poderá exceder a 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos limitados ao lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias; e

(g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 4º Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

Parágrafo 5º O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

Parágrafo 6º Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Artigo 39 Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e sua atribuição ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 40 A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

(a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;

(b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e

(c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Artigo 41 A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 42 Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII

ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Artigo 43 A alienação do controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações de titularidade dos demais acionistas ("OPA"), observando-se as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único O adquirente do controle poderá assegurar a efetivação da OPA por intermédio de qualquer acionista da Companhia ou terceiro, desde que não haja prejuízo aos destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 44 Qualquer acionista que adquirir, direta ou indiretamente ações em circulação da Companhia, em percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Companhia, somente poderá realizar nova aquisição de participação acionária na Companhia por meio de leilão realizado na B3, com a devida publicidade.

Parágrafo Único Na hipótese de o adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do adquirente inerentes às ações adquiridas em violação à obrigação imposta por este Artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO VIII JUÍZO ARBITRAL

Artigo 45 A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma do seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Sanções, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único O requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO IX LIQUIDAÇÃO

Artigo 46 A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 47 A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 48 Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 49 Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 50 Os acionistas controladores, e suas partes relacionadas, conforme aplicável, deverão encaminhar, antes da celebração de qualquer contrato vinculante, toda e qualquer oportunidade comercial que tenha relação com a atuação da Companhia que lhes seja apresentada, a qualquer tempo, para exame e avaliação do Conselho de Administração da Companhia. No momento da apresentação da oportunidade comercial ao Conselho de Administração, os acionistas controladores devem informar a sua intenção de aproveitá-la no caso de rejeição pela Companhia.

Parágrafo Único A decisão de rejeitar uma oportunidade comercial submetida ao Conselho de Administração na forma deste artigo 50 ou do item (v) do Artigo 24 será tomada pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

* * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

 Ministério da Economia Secretaria de Governo Digital Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais			Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)		
NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)		Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio		
31300023907		2046			

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.
 (da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP

 MGN2159905773

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	008			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA E EXTRAORDINARIA
		2247	1	ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL
		2003	1	ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR

BELO HORIZONTE
Local

29 Abril 2021
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR
 ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM

☐ SIM

☐ NÃO ____/____/____

Data
Responsável

☐ NÃO ____/____/____

Data
Responsável

Processo em Ordem
À decisão

____/____/____
Data

Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

☐

☐

☐

☐

____/____/____
Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

☐

☐

☐

☐

____/____/____
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da ____ Turma

OBSERVAÇÕES


Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/379.263-0	MGN2159905773	29/04/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.343.492/0001-20

NIRE 31.300.023.907

Companhia Aberta

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 23 DE ABRIL DE 2021**

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), devidamente convocada nos dias 24, 25 e 26 de março de 2021, no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, no Caderno "Diário de Terceiros e Editais de Comarcas", nas páginas 07, 01 e 49, respectivamente, e no jornal Estado de Minas Gerais, nos Cadernos "COVID 19", "Economia/COVID-19" e "COVID-19", nas páginas 13, 08 e 17, respectivamente, e instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando **67,95%** (sessenta e sete virgula noventa e cinco por cento) do capital social votante, em Assembleia Geral Ordinária; e com a presença de acionistas representando **68,24 %** (sessenta e oito virgula vinte e quatro por cento) do capital social votante, em Assembleia Geral Extraordinária, considerados os acionistas presentes e aqueles que se manifestaram por meio de voto à distância, presidida pelo Sr. **Guilherme Silva Freitas** e secretariada pela Sra. **Fernanda De Mattos Paixão**, realizou-se no dia 23 de abril de 2021, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.

A ata será lavrada na forma sumária prevista no artigo 130, parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Presentes o Diretor de Finanças e Relações com Investidores, Ricardo Paixão Pinto Rodrigues; o membro do Conselho Fiscal, o Sr. Paulino Ferreira Leite; os representantes da KPMG Auditores Independentes, Sr. Felipe Fernandes e a Sra. Aglaenne Flavia da Rosa; o Diretor de Controladoria, Sr. Marcelo Paulino Santana, e o Gestor Executivo de Relações com Investidores, o Sr. Augusto Pinto De Moura Andrade.

Na conformidade da **ORDEM DO DIA** da Assembleia Geral Ordinária, as seguintes deliberações foram tomadas:

1. Aprovar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **40,77%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **59,23%** de abstenções, incluindo as abstenções dos legalmente impedidos, as contas dos Administradores, o relatório da administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do relatório anual dos auditores independentes, conforme documentos publicados no "Diário Oficial do Estado de Minas Gerais", no Caderno "Publicações de Terceiros e Editais de Comarcas", páginas 5 a 17, e no jornal "Estado de Minas Gerais", no 1º Caderno, páginas 9 a 16, nas respectivas edições do dia 05 de março de 2021;



2. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, conforme Proposta da Administração, no valor de R\$550.140.662,49 (quinhentos e cinquenta milhões, cento e quarenta mil, seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta e nove centavos), a saber:

(a) R\$ 27.507.033,12 (vinte e sete milhões, quinhentos e sete mil, trinta e três reais e doze centavos) para a **constituição de reserva legal**, na forma do Artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e da alínea (a) do parágrafo 3º do Artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, montante este equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício;

(b) R\$ 130.658.407,34 (cento e trinta milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e sete reais e trinta e quatro centavos) para **pagamento de dividendos mínimos obrigatórios**, conforme previsto na alínea (c) do parágrafo 3º do Artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, na forma da proposta apresentada pela Administração da Companhia, representando, aproximadamente, R\$0,27058506 por ação. A data de pagamento e ex-dividendos aprovados, serão definidas pela administração dentro do exercício social de 2021;

(c) R\$ 313.580.177,62 (trezentos e treze milhões, quinhentos e oitenta mil, cento e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos) para a **reserva de retenção de lucros**, conforme Orçamento de Capital constante na Proposta da Administração; e

(d) R\$78.395.044,41 (setenta e oito milhões, trezentos e noventa e cinco mil, quarenta e quatro reais e quarenta e um centavos) para pagamento de **dividendos extraordinários**, em valor aproximado de 0,16235104 por ação. A data de pagamento e ex-dividendos aprovados, serão definidas pela administração dentro do exercício social de 2021;

3. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a fixação do número de membros do Conselho de Administração da Companhia em 07 (sete) membros.

Ato contínuo, com **96,88%** de votos favoráveis, **1,21%** de votos desfavoráveis e **1,91%** de abstenções, foi aprovada a eleição, nos termos do Estatuto Social da Companhia, da chapa para compor o Conselho de Administração da Companhia, com mandato de 02 (dois) anos, prorrogáveis até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada em 2023.

A Chapa ora eleita é composta pelos membros a seguir:

- **Sr. Leonardo Guimarães Corrêa**, brasileiro, divorciado, economista, portador da carteira de identidade RG nº 28.043.464, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 275.939.836-68, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade



de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sr. Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade RG nº M3308536, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 139.359.336-49, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sra. Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia**, brasileira, casada, advogada, portadora da carteira de identidade nº MG-10.185.908, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob nº 040.415.096-96, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira profissional nº 20.353/D, expedida pelo CREA/MG, inscrito no CPF sob o nº 315.836.606-15, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sr. Antônio Kandir**, brasileiro, divorciado, engenheiro mecânico, portador do documento de identidade nº 4866700-6, inscrito no CPF sob o nº 146.229.631-91, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar, CEP 01452-001, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sra. Betania Tanure de Barros**, brasileira, casada, psicóloga, portadora da carteira de identidade nº M1-072104, inscrita no CPF sob o nº 385.001.086-49, com endereço comercial na Rua das Acácias, nº 1.338, 5º andar, CEP 34000-000, na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia; e

- **Sr. Sílvio Romero de Lemos Meira**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade RG 287.987, expedida pela MAER/PE, inscrito no CPF sob o nº 851.577.168-34, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia.

Com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado aos acionistas que os membros do Conselho de Administração ora eleitos estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, a declaração de desimpedimento mencionada no artigo 147, § 4º, da Lei das Sociedades por Ações e no artigo 2º da Instrução CVM nº 367, de 29 de maio de



2002, que ficará arquivada na sede da Companhia.

Os membros do Conselho de Administração da Companhia ora eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos e serão investidos nos poderes necessários ao exercício de suas atribuições mediante a assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Registro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração da Companhia em até 30 (trinta) dias contados desta data.

4. Aprovar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **32,03%** de votos favoráveis, **0,24%** de votos desfavoráveis e **67,73%** de abstenções, incluindo as abstenções dos legalmente impedidos, a remuneração global dos Administradores da Companhia para o exercício social de 2021, no montante de até R\$ 39.607.352,00 (trinta e nove milhões, seiscentos e sete mil e trezentos e cinquenta e dois reais);

5. Aprovar, a pedido dos acionistas interessados e nos termos do artigo 161, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, por maioria, com **22,13%** de votos favoráveis, **12,13%** de votos desfavoráveis e **65,64%** de abstenções, nos termos do Artigo 161, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a instalação do Conselho Fiscal, com mandato até a data da realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que examinar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021;

6. Aprovar, após a análise dos currículos e demais informações pertinentes, sem ressalvas, a eleição das seguintes pessoas como membros do Conselho Fiscal da Companhia, com mandato até a data de realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia de 2022:

a) Pelo acionistas minoritários, por votação em separado, **Fernando Henrique da Fonseca**, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº M-185531 e inscrito no CPF sob nº 199.017.396-91 residente e domiciliado em Belo Horizonte/MG, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia; e **Antônio de Pádua Soares Pelicarpo**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF/MF sob o nº 293.142.676-87, portador da Carteira de Identidade nº MG-027.739/O-3, expedida pelo Conselho Regional de Contabilidade/MG, residente e domiciliado na Rua Dr. Plínio de Moraes, nº 920, apto. 201, Bairro Cidade Nova, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para ocupar o cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da Companhia do Sr. Fernando Henrique da Fonseca; com **5,13%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **94,87%** de abstenções.

b) Pelos acionistas controladores: **(i) Thiago da Costa e Silva Lott**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/MG sob o nº 101.330, inscrito no CPF sob o nº 039.250.866-41, residente e domiciliado em Nova Lima/MG, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia; e **Lucas Wanderley de Freitas**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.484.106-03, portador da Carteira de Identidade nº MG-6.009.079, residente e domiciliado na Rua da Mata, nº 205/805, Torre 1, Vila da Serra, Nova Lima, Estado de Minas Gerais, CEP 34.006-008, para ocupar o cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da Companhia do Sr. Thiago da Costa e Silva Lott; e **(ii) Paulino Ferreira Leite**, brasileiro, contador, portador da cédula de identidade RG sob nº MG.



309.850, inscrito no CPF sob nº 056.171.206-97 residente e domiciliado em Belo Horizonte/MG, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia; e **Marcos Villela Vieira**, brasileiro, divorciado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 265.849.056-91, portador da Carteira de Identidade nº 368.773 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Califórnia, nº 522/500, Bairro Sion, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para ocupar o cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da Companhia do Sr. Paulino Ferreira Leite; com **100%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções.

Com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, foi informado aos acionistas que os Conselheiros Fiscais preenchem os requisitos previstos no artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações e estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, a declaração mencionada no artigo 147 e no artigo 162, § 2º da Lei das Sociedades por Ações, que ficará arquivado na sede da Companhia.

A posse e investidura dos membros do Conselho Fiscal ora eleitos ficam condicionadas à efetiva assinatura e apresentação do termo de posse e das respectivas declarações de desimpedimento, na forma do disposto no art. 149 da Lei das Sociedades por Ações.

7. Aprovar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **59,51%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **40,49%** de abstenções, a remuneração mensal dos membros do Conselho Fiscal, ora eleitos, para o exercício social de 2021, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor da média da remuneração atribuída aos Diretores da Companhia, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações.

Na conformidade da **ORDEM DO DIA** da Assembleia Geral Extraordinária, as seguintes deliberações foram tomadas:

1. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir o aumento de capital, dentro do limite de capital autorizado, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 07 de janeiro de 2021 e ratificação do atual capital social da Companhia no valor de R\$5.746.681,28 (cinco milhões, setecentos e quarenta e seis mil, seiscentos e oitenta e um reais e vinte e oito centavos) mediante a emissão de 921.138 (novecentas e vinte e uma mil e cento e trinta e oito) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, passando o capital social da Companhia dos atuais R\$4.968.785.769,23 (quatro bilhões, novecentos e sessenta e oito milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e setecentos e sessenta e nove reais e vinte e três centavos) para R\$4.974.532.450,51 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos), passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito, integralizado, é de R\$ 4.974.532.450,51 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e um



centavos), representado por 482.875.033 (quatrocentos e oitenta e duas milhões, oitocentas e setenta e cinco mil e trinta e três) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.”

2. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração da composição da Diretoria Executiva de Comercial e Crédito, de modo que a Companhia passe a contar com apenas 01 (um) Diretor Executivo na área, conforme proposta aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 13 de janeiro de 2021;

3. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, o ajuste das competências dos Diretores Presidentes, do Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, Diretor Executivo de Comercial e Crédito e Diretor Executivo de Produção definidas no Estatuto Social da Companhia;

4. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração da nomenclatura do Diretor Executivo de Financiamento à Construção, Relações Institucionais e Sustentabilidade para Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade, bem como alterar as suas respectivas competências definidas no Estatuto Social da Companhia;

5. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração do Artigo 27 do Estatuto Social, caput e parágrafos primeiro, segundo, terceiro, quarto e sexto, para adequá-lo às deliberações dos itens 2, 3 e 4 acima, passando os referidos itens a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 27 A Diretoria Executiva será composta por 7 (sete) Diretores, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo designados dois Diretores Presidentes, um Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, um Diretor Executivo de Comercial e Crédito, um Diretor Executivo de Produção, um Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano e um Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade.

Parágrafo 1º Compete aos **Diretores Presidentes** em conjunto:

[...]

(iv) validar as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;

[...]

(vi) validar estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes;

[...]



Parágrafo 2º Compete ao **Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

[...]

(iv) definir as estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes;

(v) definir as ações e estratégias para o atendimento dos interesses dos investidores.

[...]

Parágrafo 3º Compete ao **Diretor Executivo de Comercial e Crédito**, além das atividades que lhe seja atribuída pelo Conselho de Administração:

[...]

(iv) definir as estratégias comercial e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais visando o desenvolvimento do negócio.

[...]

Parágrafo 4º Compete ao **Diretor Executivo de Produção**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

[...]

(ii) deletado

[...]

Parágrafo 6º Compete ao **Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

[...]

(iii) articular as relações da Companhia com as Instituições que colaboram para a consecução do objeto social, com o Ministério Público, Procuradorias, órgãos de classe e da sociedade civil;

(iv) garantir as Diretrizes de Desenvolvimento Sustentável da Companhia, liderando as iniciativas Ambiental, Social e de Governança (ESG) em parceria com as diversas áreas da Companhia;

(v) garantir a interlocução institucional com os agentes de fomento imobiliário nacional;

(vi) representar institucionalmente o Instituto MRV.

[...]”

6. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a consolidação do Estatuto Social da Companhia em razão das deliberações dos itens acima, conforme Anexo I da presente ata que, autenticado pela mesa, será arquivado na Companhia; e

7. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a publicação da ata da Assembleia Geral na forma do art. 130, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, omitindo-se os nomes dos acionistas.



Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, sendo sua ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Belo Horizonte, 23 de abril de 2021. **Guilherme Silva Freitas**, Presidente da Mesa; **Fernanda De Mattos Paixão**, Secretária da Mesa. **Acionistas presentes:** CHALLENGER FIA, COSTELLIS INTERNATIONAL LIMITED, EDUARDO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA, JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO, LEONARDO GUIMARAES CORREA, MARCOS ALBERTO CABALEIRO FERNANDEZ, MARIA FERNANDA NAZARETH MENIN TEIXEIRA DE SOUZA MAIA, RAFAEL NAZARETH TEIXEIRA DE SOUZA, RAPHAEL ROCHA LAFETA, RICARDO PAIXAO PINTO RODRIGUES, RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA, SIMONE ABDALA TORRES, representados por **Guilherme Silva Freitas**; LUCAS CABALEIRO FERNANDEZ, MAIO PARTICIPACOES LTDA, representados por **Matheus Arantes Rosas**; BESTINVER LATAM, FI e BESTINVER SICAV – BESTINVER LATIN AMERICA, representados por **Bruna do Prado Cunha**; **Simone Abdala Torres**; **Votaram à distância:** ASCESE FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, DYBRA FIA, DYC FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, DYNA III FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES - INVESTIMENTO NO EX, DYNAMO BRASIL I LLC, DYNAMO BRASIL III LLC, DYNAMO BRASIL IX LLC, DYNAMO BRASIL V LLC, DYNAMO BRASIL VI LLC, DYNAMO BRASIL VIII LLC, DYNAMO BRASIL XIV LLC, DYNAMO BRASIL XV LP, DYNAMO COUGAR FIA, SAO FERNANDO IV FIA, TNAD FUNDO DE INVESTIMENTOS EM ACOES, ATMOS INSTITUCIONAL BR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES, ATMOS INSTITUCIONAL MASTER FIA, ATMOS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES, ATMOS TERRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, LINUS LLC - BNY MELLON SERVICOS FINANCEIROS DTVM S.A., MOAT CAPITAL FIA MASTER, CARNEGIE LLC, AB BOND FUND, INC. - AB ALL MARKET REAL RETURN PORTFOLIO, ACCIDENT COMPENSATION CORPORATION, AEGON CUSTODY BV, ALASKA PERMANENT FUND, ALLIANCEBERNSTEIN COLLECTIVE INVESTMENT TRUST SERIES, ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, AQR EMERGING SMALL CAP EQUITY FUND, L.P., BLACKROCK INTERNATIONAL IMPACT FUND OF BLACKROCK FUNDS, BNYM MELLON CF SL ACWI EX-U.S.IMI FUND, BPI BRASIL, FUNDO DE INVESTIMENTO ABERTO FLEXIVEL, CAISSE DE DEPOT ET PLACEMENT DU QUEBEC, CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM, CAPE ANN SUSTAINABILITY FUND, CASEY FAMILY PROGRAM, CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN, CITY OF NEW YORK GROUP TRUST, COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND, COMMONWEALTH BANK GROUP SUPER, DUPONT PENSION TRUST, EATON VANCE COLLECTIVE INVESTMENT TFE BEN PLANS EM MQ EQU FD, EATON VANCE INT (IR) F PLC-EATON V INT (IR) PAR EM MKT FUND, EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU, EMERGING MARKETS REIT FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B, ESSEX COUNTY COUNCIL, FAMA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES, FEBE VALOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND, FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F, FORD MOTOR CO DEFINED BENEF MASTER TRUST, FORD MOTOR COMPANY OF CANADA, L PENSION TRUST, GOVERNMENT INSTITUTIONS PENSION FUND, HARBOR DIVERSIFIED INTERNATIONAL ALL CAP FUND, HARBOR EMERGING MARKETS EQUITY FUND, HOSKING GLOBAL FUND PLC, HOSKING PARTNERS COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, HOSKING PARTNERS EQUITY FUND



LLC, HOSKING PARTNERS GLOBAL EQUITY TRUST, HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST, IBM 401 (K) PLUS PLAN, INTERNATIONAL MONETARY FUND, INVESTERINGSFORENINGEN L PENSIONSINVESTERING, LPI A G IX AKK, INVESTERINGSFORENINGEN LAEGERNES PENSIONSINVESTERING, LPI AK, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF, ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF, ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND, ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY, ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY, ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF, ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY, JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND, KAISER FOUNDATION HOSPITALS, KAISER PERMANENTE GROUP TRUST, KAPITALFORENINGEN LAEGERNES PENSIONSINVESTERING, LPI A GL II, KAPITALFORENINGEN MP INVEST, GLOBALE AKTIER II, LAERERNES PENSION FORSIKRINGSAKTIESELSKAB, LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD, LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION, MARATHON UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND - M GLOBAL C C FUND, MARATHON UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND - MARATHON, MARATHON UCITS FUNDS, MARATHON-LONDON GLOBAL FUND, A SUB-FUND OF THE MARATHON-LOND, MERCER QIF FUND PLC, MGI FUNDS PLC, MORNINGSTAR INTERNATIONAL SHARES HIGH OPPORTUNITIES U. T., MUNDER EMERGING MARKETS SMALL-CAP FUND, NFS LIMITED, NORGES BANK, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND, NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-LEND, NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-N L, NORTHERN TRUST COMPANY SUB-ADVISED COLLECTIVE FUNDS TRUST, NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF - LENDING, PARAMETRIC EMERGING MARKETS FUND, PARAMETRIC TAX-MANAGED EMERGING MARKETS FUND, PENSIONDANMARK PENSIONSFORSIKRINGSAKTIESELSKAB, PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO, PUBLIC EMPLOYEES RET SYSTEM OF MISSISSIPPI, QIC INTERNATIONAL EQUITIES FUND, QUEENSLAND INVESTMENT TRUST NO.2, RETAIL EMPLOYEES S PTY. LIMITED, ROTHKO EMERGING MARKETS ALL CAP EQUITY FUND, L.P., SPDR SP EMERGING MARKETS ETF, SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, SSGA SPDR ETFs EUROPE I PLC, SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L.F., ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND, ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD, STANLIB FUNDS LIMITED, STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS, STATE STREET E M S CAP A S L QIB C TRUST FUND, STATE STREET G. A. L. SICAV - S. S. E. M. S. C. ESG S.E. F., STATE STREET GLOBAL A. L. S. - S. S. E. M. ESG S. E. E. F., STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO, SUNSUPER SUPERANNUATION FUND, THE BANK OF NEW YORK MELLON EMP BEN COLLECTIVE INVEST FD PLA, THE CHURCH COMMISSIONERS FOR ENGLAND, THE DFA INV T CO ON BEH ITS S THE EM SLL CAPS, THE MARATHON-LONDON EMERGING MARKETS INVESTMENT TRUST, THE MARATHON-LONDON GLOBAL INVESTMENT TRUST I, THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA, USAA EMERGING MARKETS FUND, UTD NAT RELIEF AND WORKS AG FOR PAL REFUGEE IN THE NEAR EAST, VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND, VANGUARD ESG INTERNATIONAL, VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II, VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T, VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U, VANGUARD GLOBAL EQUITY FUND, A SERIES OF VANGUARD, VANGUARD INV FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F, VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER, VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F, VANGUARD TOTAL WORLD



STOCK INDEX FUND, A SERIES OF, VAUGHAN NELSON EMERGING MARKETS OPPORTUNITIES FUND, VERIZON MASTER SAVINGS TRUST, VFMC INTERNATIONAL EQUITY TRUST 1, VFMC INTERNATIONAL EQUITY TRUST 2, VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM, WM POOL - EQUITIES TRUST NO. 72.

Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com o original:

Fernanda De Mattos Paixão

Secretária da Mesa



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/379.263-0	MGN2159905773	29/04/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



ANEXO I - Autenticação da Mesa da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 23 de abril de 2021.

Fernanda De Mattos Paixão

Secretária da Mesa

**ESTATUTO SOCIAL DA
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ/ME nº 08.343.492/0001-20

NIRE 31.300.023.907

**CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO**

Artigo 1º A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (conforme alterada, a “Lei das Sociedades por Ações”).

Parágrafo 1º A Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, quando aplicável administradores e membros de comitês e do Conselho Fiscal, quando instalado, sujeitam-se às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – (“Regulamento do Novo Mercado” e “B3”, respectivamente).

Parágrafo 2º As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2º A Companhia tem sede e foro jurídico em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP: 30455-610, podendo, a critério da Diretoria, criar e extinguir filiais, agências e escritórios de representação em qualquer ponto do território nacional.

Artigo 3º A Companhia tem por objeto (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Artigo 4º O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito, integralizado, é de R\$ 4.974.532.450,51 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos), representado por 482.875.033 (quatrocentos e oitenta e duas milhões, oitocentas e setenta e cinco mil e trinta e três) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º Todas as ações da Companhia serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 3º Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 4º As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 5º Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Artigo 6º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$ 7.000.000.00,00 (sete bilhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária, sem guardar proporção entre as ações já existentes.

Parágrafo 1º O aumento do capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, observado o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações. Para fins do artigo 76 da Lei das Sociedades por Ações, bônus de subscrição poderão ser emitidos por deliberação do Conselho de Administração.



Parágrafo 3º A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação, transferência ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único Estão autorizadas movimentações de ações da Companhia durante vigência de programas de recompra aprovados em Reuniões do Conselho de Administração, nos termos da Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia.

Artigo 8º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do parágrafo 3º do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor de seus administradores, empregados e colaboradores, nos limites do capital autorizado, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 9º A Assembleia Geral, que é órgão deliberativo da Companhia, reunir-se-á na sede social (i) ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

Parágrafo Único As Assembleias Gerais serão convocadas na forma da Lei das Sociedades por Ações ou outras disposições legais. A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem este indicar. Na ausência do Presidente, a Assembleia Geral será presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou por quem o Vice-Presidente indicar. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 10 Para participar da Assembleia Geral, presencialmente, o acionista deverá depositar na Companhia, na data da realização da respectiva Assembleia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira



depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e/ou, relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente datado de até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único Nos termos da regulamentação da CVM, os acionistas também poderão participar e votar à distância em determinadas Assembleias Gerais.

Artigo 11 As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo Único As atas das Assembleias poderão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas observado o disposto no parágrafo 1º, do artigo 130, da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Seção I Disposições Gerais

Artigo 12 A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva, de acordo com os poderes conferidos pela legislação aplicável pelo presente Estatuto.

Parágrafo Único Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser ocupados pela mesma pessoa.

Artigo 13 A posse dos administradores é condicionada à assinatura de termo de posse que contemplará a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45 deste Estatuto.

Artigo 14 A Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

Seção II Conselho de Administração



Subseção I
Composição

Artigo 15 O Conselho de Administração será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 8 (oito) membros, eleitos pela Assembleia Geral, cujos mandatos serão unificados e terão a duração de 2 (dois) anos, contados da data de eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º O Conselho de Administração deverá ser composto por, no mínimo, 2 (dois) Conselheiros Independentes, ou o equivalente a 20% dos seus membros, o que for maior, expressamente declarados como tais na Assembleia Geral que os eleger. Para caracterização de Conselheiro Independente, será adotada a definição constante do Regulamento do Novo Mercado, no qual a Companhia é inscrita.

Parágrafo 2º Quando a aplicação do percentual definido acima resultar em número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 3º Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos, até a investidura de seus sucessores.

Parágrafo 4º Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleito membro do Conselho de Administração, salvo dispensa expressa da maioria de seus membros, aquele que: (i) ocupar cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo.

Parágrafo 5º O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia.

Artigo 16 O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naqueles cargos. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, assumirá as funções do Presidente o Vice-Presidente. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Subseção II
Eleição



Artigo 17 Ressalvado o disposto no Artigo 18, a eleição dos membros do Conselho de Administração dar-se-á pelo sistema de chapas.

Parágrafo 1º Na eleição de que trata este Artigo, somente poderão concorrer as chapas: (a) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (b) que sejam indicadas, na forma prevista no Parágrafo 3º deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.

Parágrafo 2º A Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração, disponibilizar na sede da Companhia declaração assinada por cada um dos integrantes da chapa que indicar, contendo: (i) sua qualificação completa; (ii) descrição completa de sua experiência profissional, mencionando as atividades profissionais anteriormente desempenhadas, bem como qualificações profissionais e acadêmicas; e (iii) informações sobre processos disciplinares e judiciais transitados em julgado em que tenha sido condenado(a), como também informação, se for o caso, da existência de hipóteses de impedimento ou conflito de interesses previstas no artigo 147, Parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações; (iv) quando se tratar de candidato ao cargo de conselheiro independente, a confirmação do cumprimento dos requisitos de independência definidos no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão, com antecedência de, pelo menos, 5 (cinco) dias em relação à data marcada para a Assembleia Geral, encaminhar ao Conselho de Administração declarações assinadas individualmente pelos candidatos por eles indicados, contendo as informações mencionadas no Parágrafo anterior, cabendo ao Conselho de Administração providenciar a divulgação em até 3 (três) dias úteis, por meio de aviso inserido na página da Companhia na rede mundial de computadores e encaminhado, por meio eletrônico, para a CVM e para a B3, da informação de que os documentos referentes às demais chapas apresentadas encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia. Caso a indicação dos acionistas seja realizada em momento anterior à convocação da respectiva Assembleia Geral, a divulgação das informações deverá ocorrer em conjunto com a Proposta da Administração.

Parágrafo 4º A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pela Administração da Companhia.

Parágrafo 5º Cada acionista somente poderá votar em uma chapa, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

Artigo 18 Na eleição dos membros do Conselho de Administração, é facultado aos acionistas requerer, na forma da lei, a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam, no mínimo, 48 horas antes da Assembleia.

Parágrafo 1º A Companhia, imediatamente após o recebimento do pedido, deverá divulgar aviso de que a eleição se dará pelo processo de voto múltiplo.



O aviso será publicado por meio da página na rede mundial de computadores da Companhia e encaminhado, por meio eletrônico, para a Comissão de Valores Mobiliários e para a B3.

Parágrafo 2º Na hipótese de eleição dos membros do Conselho de Administração pelo processo de voto múltiplo, não haverá a eleição por chapas e serão candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 17, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionista presente, desde que sejam apresentadas à Assembleia Geral as declarações assinadas por estes candidatos, com o conteúdo referido no Parágrafo 2º do Artigo 17 deste Estatuto.

Parágrafo 3º Cada acionista terá o direito de cumular os votos a que tem direito em um único candidato ou de distribuí-los entre vários, sendo declarados eleitos aqueles que receberem maior quantidade de votos.

Parágrafo 4º Os cargos que, em virtude de empate, não forem preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.

Parágrafo 5º Sempre que a eleição tiver sido realizada pelo processo de voto múltiplo, a destituição de qualquer membro do Conselho de Administração pela Assembleia Geral importará destituição dos demais membros, procedendo-se a nova eleição.

Parágrafo 6º Caso a Companhia venha a estar sob controle de acionista ou grupo controlador, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, acionistas representando 10% (dez por cento) do capital social poderão requerer, na forma prevista no Parágrafo 4º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, que a eleição de um dos membros do Conselho de Administração seja feita em separado, não sendo aplicável a tal eleição as regras previstas no Artigo 17 acima.

Artigo 19 Caso seja eleito conselheiro residente e domiciliado no exterior, sua posse fica condicionada à constituição de procurador, residente e domiciliado no país, com poderes para receber citação em ação que venha a ser proposta contra ele, com base na legislação societária. O prazo de validade da procuração será de, pelo menos, 3 (três) anos após o término do prazo de gestão do respectivo conselheiro.

Subseção III Funcionamento

Artigo 20 O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada três meses e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por qualquer de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, da qual constará a ordem do dia.



Parágrafo 1º Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo 2º Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 21 As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2º No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, (i) manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado; ou (ii) fazer-se representar por qualquer outro membro, mediante procuração escrita com indicação de sua manifestação de voto sobre cada um dos pontos da ordem do dia, não podendo cada membro representar mais de 2 (dois) outros membros.

Parágrafo 3º No caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição. Para fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo 4º As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 21, parágrafo 2º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, 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 22 Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos



consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 23 As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida sua gravação e degravação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º Ao término da reunião deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 2º Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 24 O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente, deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a) aprovação de e/ou qualquer alteração no Plano de Negócios da Companhia;
- (b) aprovação dos orçamentos anuais operacionais e de investimentos e verificação do cumprimento dos mesmos;
- (c) nomeação e destituição dos membros da Diretoria e determinação de seus poderes, funções e remuneração;
- (d) controle da gestão dos diretores, verificação, a qualquer tempo, dos livros e documentos da Companhia, solicitação de informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros assuntos relacionados à gestão dos diretores;
- (e) convocação da Assembleia de Acionistas quando julgar conveniente;
- (f) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria e submissão das Demonstrações Financeiras da Companhia para aprovação da Assembleia Geral de Acionistas;
- (g) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias, cujo valor exceda R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);



- (h)** aprovação, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, de transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, em valor igual ou superior, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (i)** aquisição e/ou alienação de participação em capital social superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;
- (j)** alienação ou oneração, de qualquer forma, de bens imóveis da Companhia, cujo valor exceda R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);
- (k)** alienação ou oneração, de qualquer forma, de outros ativos da Companhia, cujo valor exceda, em uma ou mais operações de mesma espécie, no período de 12 (doze) meses, a quantia de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);
- (l)** concessão e obtenção de empréstimos, financiamentos e/ou descontos de duplicatas ou securitização de recebíveis cujo valor exceda a quantia de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);
- (m)** nomeação e destituição dos auditores independentes, que deverão, necessariamente, ser registrados na CVM e realizar auditoria anual com revisão trimestral da Companhia;
- (n)** emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver, bem como o prazo e condições de vencimento, amortização ou resgate das debêntures;
- (o)** aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;
- (p)** aprovação da contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (q)** emissão de títulos de dívida no mercado internacional e de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;
- (r)** emissão de notas promissórias (*commercial papers*) para distribuição pública no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;



(s) declarar e distribuir dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital próprio, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis;

(t) manifestação a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) o valor econômico da Companhia;

(u) examinar e avaliar as políticas corporativas, conforme propostas que lhe sejam submetidas pelos órgãos competentes; e

(v) examinar e avaliar eventuais oportunidades comerciais oferecidas à Companhia por seus acionistas e/ou administradores, voluntariamente ou por força da legislação, regulamentação aplicável ou disposição contratual, de modo a determinar o interesse e a viabilidade da sua exploração pela Companhia.

Artigo 25 Compete ao Presidente do Conselho de Administração representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais e, ainda, deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aprovação das estratégias de longo prazo e as diretrizes gerais da Companhia;

(b) aprovação das estratégias de curto prazo e metas definidas pelos Presidentes; e

(c) aprovação da estrutura de dívida e política fiscal definida pelos Presidentes.

Artigo 26 O Conselho de Administração contará com os seguintes comitês para assessoramento:

(a) Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade;

(b) Comitê de Pessoas;

(c) Comitê de Operações;

(d) Comitê de Auditoria;

(e) Comitê de Inovação; e

(f) Comitê Jurídico.

Parágrafo Único Os Comitês Executivos funcionarão de acordo com as necessidades da Companhia e com seus respectivos regimentos internos e terão funções e objetivos definidos pelo Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, de acordo com o interesse da Companhia e necessidade dos negócios.



Parágrafo 4º Os membros dos Comitês Estatutários serão eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia, sendo obrigatória a participação de um dos Presidentes em todos os Comitês Estatutários, exceto o Comitê de Auditoria.

Seção III

Diretoria Executiva

Artigo 27 A Diretoria Executiva será composta por 7 (sete) Diretores, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo designados dois Diretores Presidentes, um Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, um Diretor Executivo de Comercial e Crédito, um Diretor Executivo de Produção, um Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano e um Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade.

Parágrafo 1º Compete aos **Diretores Presidentes** em conjunto:

- (i)** formular as estratégias, diretrizes operacionais e metas da Companhia, de curto prazo, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração;
- (ii)** definir os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento de curto prazo e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, submetendo-os à aprovação do Presidente do Conselho de Administração;
- (iii)** definir a estratégia de curto prazo e metas;
- (iv)** validar as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;
- (v)** definir as estratégias e pesquisas do Hub MRV de Inovação e de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, segurança, engenharia e assistência técnica dos imóveis;
- (vi)** validar estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes;
- (vii)** definir as estratégias de desenvolvimento e incorporação imobiliária, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração;
- (viii)** organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação do Conselho de Administração, a execução das atividades na Companhia.

Parágrafo 2º Compete ao **Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

- (i)** definir as estratégias financeiras da empresa, em linha com os planos de negócios vigentes;



- (ii) dirigir os processos de contabilidade, tesouraria, planejamento financeiro e relações com investidores;
- (iii) representar a Companhia perante a CVM, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil, instituições financeiras e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais;
- (iv) definir as estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes e
- (v) definir as ações e estratégias para o atendimento dos interesses dos investidores.

Parágrafo 3º Compete ao **Diretor Executivo de Comercial e Crédito**, além das atividades que lhe seja atribuída pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias comerciais;
- (ii) responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;
- (iii) garantir a qualidade da carteira de clientes; e
- (iv) definir as estratégias comercial e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais visando o desenvolvimento do negócio.

Parágrafo 4º Compete ao **Diretor Executivo de Produção**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias e pesquisas de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, engenharia e assistência técnica dos imóveis.

Parágrafo 5º Compete ao **Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias administrativas, de desenvolvimento humano, de relacionamento com clientes e de Tecnologia da Informação da Companhia, em linha com os planos de negócios vigentes, de acordo com as diretrizes do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º Compete ao **Diretor Executivo de Financiamento à Construção, Relações Institucionais e Sustentabilidade**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

- (i) definir as estratégias de representação institucional da Companhia;
- (ii) garantir um diálogo ativo e transparente com a comunidade e com o poder público;
- (iii) articular as relações da Companhia com as Instituições que colaboram para a consecução do objeto social, com o Ministério Público, Procuradorias, órgãos de classe e da sociedade civil;
- (iv) garantir as Diretrizes de Desenvolvimento Sustentável da Companhia, liderando as iniciativas Ambiental, Social e de Governança (ESG) em parceria com as diversas áreas da Companhia;
- (v) garantir a interlocução institucional com os agentes de fomento imobiliário nacional e



(vi) representar institucionalmente o Instituto MRV.

Parágrafo 7º A critério da Diretoria Executiva, poderão ser criadas Comissões de Assessoramento ao órgão, com o objetivo de auxiliar e orientar a tomada de decisões, cujos membros serão eleitos e destituídos pela Diretoria Executiva.

Artigo 28 O prazo de gestão dos diretores será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os diretores permanecerão em seus cargos até que seus sucessores, devidamente eleitos, sejam empossados.

Parágrafo 1º Os diretores deverão ser escolhidos de acordo com critérios exclusivamente profissionais, levando-se em conta a sua notória experiência e especialização, a fim de que possam cumprir suas atribuições dentro das exigências de mercado e das melhores práticas.

Parágrafo 2º Os diretores poderão ser eleitos para ocupar mais de um cargo de Diretor Executivo, sendo permitida a cumulação das funções.

Parágrafo 3º É vedada a acumulação dos cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente pela mesma pessoa, salvo em caso de vacância, hipótese na qual a acumulação deverá cessar no prazo máximo de 1 (um) ano, observado o procedimento previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 29 A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelos Diretores Presidentes, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por maioria dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue a qualquer dos Diretores Presidentes, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelos Diretores Presidentes.

Parágrafo 2º Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria como colegiado indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar em até 30 (trinta) dias depois de constatada a vacância, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 3º Além dos casos de renúncia, morte, interdição ou impedimento, considerar-se-á vago o cargo do diretor que deixar de exercer suas funções pelo prazo de 15 (quinze) dias, sem autorização do Conselho de Administração ou sem estar licenciado.

Parágrafo 4º As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse



caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5º Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria.

Artigo 30 As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 29, parágrafo 1º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá aos Diretores Presidentes o voto de qualidade e, na hipótese de divergência entre eles, ao Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 31 O Comitê de Auditoria da Companhia terá autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração e será composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros, sendo que: (a) a maioria dos seus membros deverá ser independente nos termos da regulamentação aplicável; (b) ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado; (c) ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável, sendo possível tal requisito seja cumulado pelo conselheiro independente previsto no item (a).

Parágrafo 1º É vedada a participação, como membros do comitê de auditoria da Companhia, estatutário ou não estatutário, de seus diretores, de diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.

Parágrafo 2º O Comitê de Auditoria possuirá regimento interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, que deverá descrever detalhadamente suas funções, bem como seus procedimentos operacionais.

Artigo 32 Caso o Conselho Fiscal venha a ser instalado, na forma da Lei das Sociedades por Ações, o Comitê de Auditoria conservará suas atribuições, respeitadas as competências estabelecidas por lei ao Conselho Fiscal. Adicionalmente, nesta hipótese, os membros do Comitê de Auditoria deverão interagir e cooperar com os membros do Conselho Fiscal no sentido de receber e analisar informações que sejam relevantes à atuação dos órgãos.

Artigo 33 Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários



à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º Compete ainda à Diretoria, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto:

- (a)** cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- (b)** submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
- (c)** elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo estratégias para implantação de tais negócios e aquelas relacionados ao ingresso em novos negócios;
- (d)** decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração;
- (e)** elaborar e propor ao Conselho de Administração o planejamento estratégico da Companhia, os planos, programas e orçamentos de investimento e operacional, semestrais, anuais e plurianuais;
- (f)** aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos,
- (g)** adquirir, alienar e onerar bens móveis, imóveis ou outros ativos, ressalvadas as hipóteses que dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração;
- (h)** emitir, endossar, caucionar, descontar, securitizar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, ressalvadas as hipóteses que dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração;
- (i)** aprovar os investimentos, endividamentos ou despesas, que não sejam de competência privativa do Conselho de Administração;
- (j)** aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias em favor de controladas ou coligadas da Companhia, exclusivamente em negócios relacionados ao objeto social da Companhia;
- (k)** aprovar, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, em valor inferior, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (l)** elaborar e apresentar, em cada exercício, ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral, o Relatório Anual de Administração e as



Demonstrações Econômico-Financeiras da Companhia e propor a destinação dos resultados do exercício;

(m) autorizar a criação e a extinção de filiais, estabelecimentos, depósitos e escritórios que a Companhia mantenha no território nacional ou fora dele;

(n) conceder licenças aos diretores executivos e designar o diretor que assumirá as respectivas atribuições durante o período de ausência;

(o) decidir sobre todas as questões da alçada dos diretores, enquanto o cargo estiver em vacância, e sobre todas as demais, que não puderem ser resolvidas pelos respectivos diretores e que não constituam matérias de competência exclusiva do Conselho de Administração ou da Assembleia-Geral; e

(p) submeter à apreciação do Conselho de Administração o Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações, respeitando o montante global anual de opções já aprovado em Assembleia Geral para o exercício.

Parágrafo 2º O uso da denominação social é privativo dos diretores de acordo com a competência de cada um e nos limites e condições fixados neste Estatuto, não produzindo nenhum efeito em desfavor da Companhia, inclusive perante terceiros, os atos que forem praticados sem observância deste preceito, exceto aqueles ratificados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º As declarações públicas ou privadas prestadas por diretores ou quaisquer pessoas em nome da Companhia, que não tenham sido expressamente autorizadas pelos Diretores Presidentes, e que possam resultar em prejuízo ou responsabilidade para a Companhia, não produzirão efeito em relação a esta e serão exclusivamente assumidas pelo respectivo declarante.

Parágrafo 4º Compete aos Diretores Presidentes executarem as diretrizes fixadas pelo Conselho de Administração; submeterem ao Conselho de Administração os nomes dos diretores que comporão a Diretoria Executiva; submeterem ao Conselho de Administração proposta de destituição de diretores e o encaminhamento dos respectivos sucessores; presidirem e convocarem as reuniões da Diretoria Executiva e coordenarem o processo de tomada de decisão; representarem ativa e passivamente a Companhia, em juízo ou fora dele, podendo nomear procuradores e prepostos para que prestem depoimentos em nome da Companhia perante as autoridades requisitantes; designarem as pessoas que poderão representar institucionalmente a Companhia em eventos e solenidades públicas e aquelas que poderão prestar declarações em nome da Companhia perante terceiros e os meios de comunicação, quando não puderem fazê-los direta e pessoalmente; representarem a Diretoria Executiva perante o Conselho de Administração e a Assembleia-geral; manterem o Conselho de Administração informado das atividades da Companhia e das ações dos diretores executivos; coordenarem, perante os demais diretores executivos, a elaboração do Relatório Anual de Administração e as Demonstrações Econômico-Financeiras a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral.



Parágrafo 5º No caso de ausência ou impedimento temporário de um dos Diretores Presidentes da Companhia, suas funções devem ser exercidas pelo outro Diretor Presidente ou pelo Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em conjunto com um dos Diretores Executivos. No caso de ausência ou impedimento temporário de ambos os Diretores Presidentes da Companhia, suas funções devem ser exercidas pelo Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em conjunto com um dos Diretores Executivos.

Artigo 34 Salvo conforme disposto no Parágrafo 2º abaixo, a representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, deve ser exercida:

- (a) individualmente por qualquer um dos Diretores Presidentes, ou
- (b) por 2 (dois) Diretores Executivos em conjunto, ou
- (c) um Diretor Executivo em conjunto com um procurador com poderes específicos, ou
- (d) 2 (dois) procuradores com tais poderes.

Parágrafo 1º As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas individualmente por qualquer um dos Diretores Presidentes, ou por 02 (dois) Diretores Executivos em conjunto e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 2 (dois) anos, ressalvada a outorga de poderes da cláusula *ad judicium et extra* que a Diretoria venha a autorizar em cada caso.

Parágrafo 2º Sem prejuízo do disposto no *caput*, a Companhia pode ser representada por 01 (um) Diretor Executivo ou, ainda, por 01 (um) procurador com poderes específicos, nos termos do Parágrafo supra, agindo isoladamente, nas seguintes hipóteses:

- (a) em assuntos de rotina, definidos como aqueles cujo valor não exceda a quantia de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), inclusive, mas não se limitando, perante os órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, Secretaria da Receita Federal incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias das Fazendas Estadual(is) e/ou Municipal(is), Juntas Comerciais Estaduais, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, Banco Central do Brasil, CVM, IBAMA e demais órgãos ambientais, Bolsas de Valores e de Mercadorias, Bancos Estatais e de Desenvolvimento;
- (b) em transações relativas aos Contratos de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias e respectivas escrituras públicas;
- (c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros; e
- (d) na representação da Companhia nas Assembleias gerais de suas empresas controladas e coligadas.



Parágrafo 3º Deverá ser observada a regra do caput deste Artigo para a prática de atos relacionados com movimentação financeira, tais como abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, autorizar débitos, emitir, assinar e endossar cheques, fazer depósitos e retiradas, fazer aplicações, resgates, transmitir e receber ordem de pagamentos, fazer empréstimos e financiamentos.

Parágrafo 4º São expressamente vedados quaisquer atos em nome da Companhia e em favor de terceiros, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, tais como: aval, fiança, hipoteca, caução, penhor, endosso ou quaisquer outras garantias, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º Caberão aos diretores, de acordo com a competência atribuída a cada um e sem presunção de solidariedade da Companhia e dos demais administradores, a responsabilidade por todos os atos ou omissões com violação deste Estatuto, com infringência à lei ou por sua não observância, bem como em desrespeito a deliberações do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º Os diretores ficam dispensados de prestar a caução prevista em lei, devendo a sua investidura no cargo ser formalizada mediante assinatura de termo lavrado e assinado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 35 O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, condicionada à subscrição de termo de posse que contemplará a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45 deste Estatuto.

Parágrafo 2º Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 3º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (a) seja empregado, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista



controlador ou controlada de concorrente; (b) seja cônjuge ou parente até 2º grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista controlador ou controlada de concorrente.

Parágrafo 5º Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal, que não tenham sido membros do Conselho Fiscal no período subsequente à última Assembleia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 36 Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 37 O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo 2º Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no Artigo 38 abaixo.

Parágrafo 3º A Companhia deverá, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.



Artigo 38 Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros correspondente a até um décimo dos lucros do exercício. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório previsto no parágrafo 3º deste Artigo.

Parágrafo 2º Sempre que for levantado balanço intermediário e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do parágrafo 3º deste Artigo, o Conselho de Administração poderá deliberar, *ad referendum* da Assembleia Geral, o pagamento de uma participação intermediária nos lucros aos Administradores.

Parágrafo 3º O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

(a) 5% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, na formação da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(b) uma parcela, por proposta dos Administradores, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste Artigo;

(d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 4º deste Artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) a Companhia poderá constituir reserva de lucros estatutária, que terá por fim financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante, bem como a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos. O somatório das reservas, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva de contingências, não poderá exceder a 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos limitados ao lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias; e



(g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 4º Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

Parágrafo 5º O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

Parágrafo 6º Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Artigo 39 Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e sua atribuição ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 40 A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

(a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;

(b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e

(c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.



Artigo 41 A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 42 Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Artigo 43 A alienação do controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações de titularidade dos demais acionistas (“OPA”), observando-se as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único O adquirente do controle poderá assegurar a efetivação da OPA por intermédio de qualquer acionista da Companhia ou terceiro, desde que não haja prejuízo aos destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 44 Qualquer acionista que adquirir, direta ou indiretamente ações em circulação da Companhia, em percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Companhia, somente poderá realizar nova aquisição de participação acionária na Companhia por meio de leilão realizado na B3, com a devida publicidade.

Parágrafo Único Na hipótese de o adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do adquirente inerentes às ações adquiridas em violação à obrigação imposta por este Artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO VIII JUÍZO ARBITRAL

Artigo 45 A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma do seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir



entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Sanções, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único O requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO IX LIQUIDAÇÃO

Artigo 46 A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 47 A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 48 Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 49 Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.



Artigo 50 Os acionistas controladores, e suas partes relacionadas, conforme aplicável, deverão encaminhar, antes da celebração de qualquer contrato vinculante, toda e qualquer oportunidade comercial que tenha relação com a atuação da Companhia que lhes seja apresentada, a qualquer tempo, para exame e avaliação do Conselho de Administração da Companhia. No momento da apresentação da oportunidade comercial ao Conselho de Administração, os acionistas controladores devem informar a sua intenção de aproveitá-la no caso de rejeição pela Companhia.

Parágrafo Único A decisão de rejeitar uma oportunidade comercial submetida ao Conselho de Administração na forma deste artigo 50 ou do item (v) do Artigo 24 será tomada pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

* * * * *





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/379.263-0	MGN2159905773	29/04/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., de NIRE 3130002390-7 e protocolado sob o número 21/379.263-0 em 29/04/2021, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 8504114, em 03/05/2021. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Zulene figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Belo Horizonte, segunda-feira, 03 de maio de 2021



Documento assinado eletronicamente por Zulene figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 03/05/2021, às 12:03 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 21/379.263-0.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Belo Horizonte. segunda-feira, 03 de maio de 2021



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E PRIMEIRO ADITAMENTO

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

 Ministério da Economia Secretaria de Governo Digital Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais			Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)		
NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF) 31300023907		Código da Natureza Jurídica 2046	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio		
1 - REQUERIMENTO					
ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais Nome: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A. (da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio) requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato: Nº DE VIAS CÓDIGO DO ATO CÓDIGO DO EVENTO QTDE DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO 1 980 ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES Nº FCN/REMP  MGE2200595211					
BELO HORIZONTE Local 6 JULHO 2022 Data Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio: Nome: _____ Assinatura: _____ Telefone de Contato: _____					
2 - USO DA JUNTA COMERCIAL					
☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA					
Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s): ☐ SIM ☐ NÃO _____/_____/_____ Data _____ Responsável ☐ SIM ☐ NÃO _____/_____/_____ Data _____ Responsável Processo em Ordem À decisão _____/_____/_____ Data _____ Responsável					
DECISÃO SINGULAR ☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) ☐ Processo deferido. Publique-se e arquite-se. ☐ Processo indeferido. Publique-se. 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência ☐ ☐ ☐ ☐ _____/_____/_____ Data _____ Responsável					
DECISÃO COLEGIADA ☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) ☐ Processo deferido. Publique-se e arquite-se. ☐ Processo indeferido. Publique-se. 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência ☐ ☐ ☐ ☐ _____/_____/_____ Data _____ Vogal _____ Vogal _____ Vogal Presidente da _____ Turma					
OBSERVAÇÕES					



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/342.500-1	MGE2200595211	06/07/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 22ª (VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,
como Emissora,

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.,
como Debenturista

06 de julho de 2022



ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES	4
1.1.	Definições	4
1.2.	Interpretações	10
2.	AUTORIZAÇÃO	11
3.	REQUISITOS.....	12
3.2.	Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos	12
4.	OBJETO SOCIAL DA EMISSORA	13
5.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	13
6.	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	14
6.1.	Número da Emissão	14
6.2.	Valor total da Emissão	14
6.3.	Número de Séries	15
6.4.	Colocação	15
6.5.	Procedimento	15
6.6.	Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação dos Debenturistas	15
6.7.	Vinculação à Emissão de CRI.....	16
7.	CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	16
7.1.	Data de Emissão	16
7.3.	Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade	16
7.4.	Conversibilidade e Permutabilidade	16
7.5.	Espécie.....	17
7.6.	Prazo e Data de Vencimento	17
7.7.	Valor Nominal Unitário	17
7.8.	Quantidade.....	17
7.9.	Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura	17
7.10.	Atualização Monetária	18
7.11.	Remuneração	21
7.13.	Amortização do Valor Nominal Unitário	25
7.13.1.	Amortização do Valor Nominal Unitário	25
7.13.2.	Amortização do Valor Nominal Unitário	26
7.14.	Indisponibilidade, ...	26
7.15.	Local de Pagamento e Tributos.....	27
7.16.	Prorrogação dos Prazos	28
7.17.	Encargos Moratórios.....	28
7.18.	Decadência dos Direitos aos Acréscimos.....	28
7.19.	Repactuação	29
7.20.	Direito ao Recebimento dos Pagamentos	29
8.	RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA	29
8.3.	Oferta de Resgate Antecipado	33
9.	VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES	34
9.1.	Vencimento Antecipado Automático	34
9.2.	Vencimento Antecipado Não Automático.....	36
9.3.	Publicidade	42
9.4.	Comunicações	42



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 4/86

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA DEBENTURISTA 43

11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS..... 49

12. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA 50

13. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS 55

14. DISPOSIÇÕES GERAIS 62

15. LEI APLICÁVEL E FORO..... 64

16. ASSINATURA DIGITAL 64



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 22ª (VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

I. Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Emissora:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 ("**Emissora**"), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social por: (i) **Junia Maria de Sousa Lima Galvão**, brasileira, casada, contadora, portadora da carteira de identidade nº MG-4.359.240, expedida pela SSP/MG, e inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("**CPF/ME**") sob o nº 878.532.996-72, a qual ocupa o cargo de Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano; e (ii) **Ricardo Paixão Pinto Rodrigues**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº MG 10153919, expedida pela SSP/MG, e inscrito no CPF/ME sob o nº 039.096.196-57, o qual ocupa o cargo de Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, ambos com domicílio profissional na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Bairro Estoril, CEP 30.455-610, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

II. De outro lado, na qualidade de Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, 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/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social, pela Sra. Karine Simone Bincoletto e pelo Sr. Rodrigo Henrique Botani ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**").

Sendo a Emissora e a Debenturista, doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**";

Resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), de acordo com os termos e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos desta Escritura de Emissão, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas com letras maiúsculas deverão ter os significados previstos abaixo:



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 6/86

"Agente Fiduciário dos CRI"	significa a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.300.014.373.
"ANBIMA":	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"B3":	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações 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/ME sob nº 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição de Debêntures"	Os boletins de subscrição das Debêntures, por meio dos quais a Securitizadora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições desta Escritura de Emissão.
"CCI"	significa as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Código de Processo Civil":	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Contrato de Distribuição":	significa o <i>"Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A."</i> , a ser celebrado entre a Securitizadora e os Coordenadores, com a interveniência e anuência da Emissora.
"Controladas Relevantes":	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.
"Direitos Creditórios Imobiliários"	significa os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto.
"Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série"	significa os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos desta Escritura de Emissão.
"Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série"	significa os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações,



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 7/86

	despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos desta Escritura de Emissão.
"CRI"	significa os certificados recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª séries da 32ª emissão da Securitizadora.
"CRI da Primeira Série"	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
"CRI da Segunda Série"	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
"CRI em Circulação":	significa, para fins de constituição de quórum, os CRI emitidos pela Securitizadora que ainda não tiverem sido resgatados e/ou liquidados, excluídos aqueles que a Emissora ou a Securitizadora possuem em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou da Securitizadora e/ou a quaisquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
"Instituição Custodiante"	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"CVM":	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Debêntures"	as 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Emissora por meio da presente Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
"Debenturista":	significa a TRUE SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
"Debêntures em Circulação"	significa, para fins de constituição de quórum, as Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, excluídas aquelas que a Emissora possui em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou a qualquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
"Demonstrações Financeiras da Emissora":	significa as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, anuais e/ou trimestrais, conforme o caso, da Emissora.
"Dia Útil":	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
"EBITDA":	significa o somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Emissora,



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 8/86

	do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 3.2 do Formulário de Referência da Emissora mais recente à época.
"Efeito Adverso Relevante":	significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Emissora; e/ou (ii) possa afetar relevantemente a capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.
"Escritura de Emissão de CCI"	o <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"</i> ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
"Instituições Participantes"	os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
"Instrução CVM 400":	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 476":	significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Investidores":	são os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
"Investidores Institucionais"	são os Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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 pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em montante superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"Investidores Institucionais" Não	são os 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 Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
"JUCEMG":	significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 9/86

"Legislação Socioambiental"	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, ao direito do trabalho, à proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente, incluindo o não incentivo à prostituição, uso de ou incentivo à mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringentes aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
"Lei nº 6.385":	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R\$110.000.000,00. (cento e dez milhões de reais), a critério da Securitizadora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Emissora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
"Participantes Especiais"	as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição;
"Pedidos de Reserva"	os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor Não Institucional junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
"Resolução CVM 17":	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 30":	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 60":	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 80"	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
"Saldo Devedor das Debêntures da Primeira Série":	significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso.
"Saldo Devedor das Debêntures da Segunda Série":	significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da



	Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso.
"Saldo Devedor das Debêntures":	Significa o Saldo Devedor das Debêntures da Primeira Série e o Saldo Devedor das Debêntures da Segunda Série, quando referidos em conjunto.
"Termo de Securitização"	significa o <i>"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A."</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Titulares de CRI" ou, individualmente, "Titular de CRI":	significa os titulares dos CRI, a qualquer tempo.

1.1.1. Além das palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais grafadas em maiúscula definidas na Cláusula 1.1 acima, a tabela abaixo relaciona outros termos definidos, cuja definição está prevista nesta Escritura de Emissão:

Definição	Cláusula
"Agência de Classificação de Risco"	Cláusula 9.5
"Assembleia Geral de Debenturistas"	Cláusula 11
"CNPJ/ME"	Preâmbulo
"CPF/ME"	Preâmbulo
"Coordenadores"	Cláusula 6.5
"Custo a Apropriar"	Cláusula 9.2 (xiii)
"Data de Emissão"	Cláusula 7.1
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"	Cláusula 7.12
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série"	Cláusula 7.12
"Data de Vencimento"	Cláusula 7.6
"Dívida Líquida"	Cláusula 9.2 (xiii)
"Emissão"	Cláusula 2.1
"Encargos Moratórios"	Cláusula 7.17
"Escritura de Emissão"	Preâmbulo
"Estoques"	Cláusula 9.2 (xiii)
"Evento de Vencimento Antecipado"	Cláusula 9.2
"Evento de Vencimento Antecipado Automático"	Cláusula 9.1
"Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"	Cláusula 9.2
"IPCA"	Cláusula 7.10.1
"Imóveis Lastro"	Cláusula 5.1



Definição	Cláusula
"Índices Financeiros"	Cláusula 9.2 (xiii)
"MRL"	Cláusula 9.1 (xiii)
"Leis Anticorrupção"	Cláusula 9.2 (xiii)
"Oferta de Resgate Antecipado"	Cláusula 8.3
"Oferta"	Cláusula 6.7
"Patrimônio Líquido"	Cláusula 9.2 (xiii)
"Parte" e "Partes"	Preâmbulo
"Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série"	Cláusula 7.11.1.1
"Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série"	Cláusula 7.11.2.1
"Primeira Data de Integralização"	Cláusula 7.9.1
"Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI"	Cláusula 6.5
"RCA da Emissora"	Cláusula 2.1
"Recebíveis"	Cláusula 9.2 (xiii)
"Receita a Apropriar"	Cláusula 9.2 (xiii)
"Remuneração"	Cláusula 7.11
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Cláusula 6.3
"URBA"	Cláusula 9.2 (x)
"Valor da Oferta de Resgate Antecipado"	Cláusula 8.3.3
"Valor Nominal Unitário"	Cláusula 7.7
"Valor Total da Emissão"	Cláusula 6.2

1.2. Interpretações. Para efeitos desta Escritura de Emissão, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i) qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;



- (v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação desta Escritura de Emissão. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, esta Escritura de Emissão deverá ser interpretada como se redigida conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão;
- (vi) as palavras “incluir” e “incluindo” devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
- (viii) o preâmbulo e os anexos integram esta Escritura de Emissão e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo desta Escritura de Emissão, sendo certo que qualquer referência a esta Escritura de Emissão deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;
- (ix) referências a esta Escritura de Emissão ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretados como referências a esta Escritura de Emissão ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (x) a expressão “esta Cláusula”, a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
- (xi) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão.

2. AUTORIZAÇÃO

2.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de maio de 2022 devidamente arquivada na JUCEMG, em 31 de maio de 2022, sob o nº 9382550, e foi publicada no jornal “O Estado de Minas” (“**Jornal de Publicação**”) em 02 de junho de 2022 (“**RCA da Emissora**”), na qual: **(i)** foram deliberados e aprovados os termos e condições da 22ª (vigésima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, da Emissora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, da Lei nº 6.385 (“**Emissão**”), nos termos do artigo 59, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** foi autorizada a realização da Oferta (conforme definido abaixo), nos termos da Instrução CVM 400; e **(iii)** foi concedida autorização à Diretoria e/ou aos procuradores da Emissora, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários à realização, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas na RCA da Emissora.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 13/86

3. REQUISITOS

3.1. Arquivamento e publicação da ata da RCA da Emissora

3.1.1. A ata da RCA da Emissora foi: (a) arquivada na JUCEMG; e (b) publicada no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do Artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

3.1.2. O protocolo da RCA da Emissora na JUCEMG deverá ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, sendo certo que a Emissora deverá, ainda, enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) com a devida chancela digital da JUCEMG da referida ata devidamente registrada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro.

3.2. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos

3.2.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, serão inscritos na JUCEMG, nos termos do inciso II e do parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que o protocolo na JUCEMG deve ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, sendo que a Emissora deverá enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI uma cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da obtenção de tal inscrição.

3.3. Registro para Colocação e Negociação

3.3.1. 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.

3.3.2. 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 em mercado de balcão organizado.

3.3.3. As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" ("**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**"), desde que realizadas em conformidade com esta Escritura de Emissão.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 14/86

3.3.4. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("**Patrimônio Separado**"), nos termos previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 3.3.3. acima.

3.4. Dispensa de registro na CVM e registro na ANBIMA

3.4.1. A presente Emissão se trata de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

4. **OBJETO SOCIAL DA EMISSORA**

4.1. De acordo com o estatuto social da Emissora atualmente em vigor, a Emissora tem por objeto social: (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) a intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

5. **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

5.1. Os recursos captados pela Emissora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, já incorridas, pela Emissora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, nos termos do objeto social da Emissora ("**Imóveis Lastro**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente).

5.1.1. Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

5.1.2. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Emissora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório gerencial, devidamente assinado, de forma eletrônica, por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do **Anexo I** acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 15/86

5.2. 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 Cláusula 5.1.2 acima, desde que necessários e relacionados ao reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

5.3. Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora. Ademais, a Debenturista assina, nesta data, declaração, conforme modelo constante do **Anexo II** desta Escritura de Emissão, certificando que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em direitos creditórios imobiliários na destinação.

5.4. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão do recebimento dos recursos desta Escritura de Emissão.

5.5. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista, a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações previstas no **Anexo I**.

5.6. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 5 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos Titulares dos CRI e/ou as autoridades competentes.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6.1. Número da Emissão. As Debêntures representam a 22ª (vigésima segunda) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Valor total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 110.000 (cento e dez mil) Debêntures, equivalente a, na Data de Emissão das Debêntures, a R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 16/86

6.3. Número de Séries. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme definido abaixo), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a quantidade final de séries de Debêntures a ser emitida será ratificada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, a ser formalizado antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida).

6.4. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores.

6.5. Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI: As instituições financeiras intermediárias da Oferta dos CRI ("**Coordenadores**") organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e pedidos de reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: **(i)** a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; **(ii)** a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e **(iii)** o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**").

6.5.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão anteriormente à Primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCEMG, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida).

6.6. Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação dos Debenturistas. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI, além da hipótese prevista na Cláusula 6.5.1 acima, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI e sempre que: (i) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 17/86

ANBIMA, da B3, bem como dos cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros constantes do preâmbulo e da Cláusula 9.4 desta Escritura de Emissão.

6.7. Vinculação à Emissão de CRI. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Debenturista ("CRI"), nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta" e "Operação", respectivamente).

6.7.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 6.7 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 ("MP 1.103"), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

6.7.2. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá 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 (conforme abaixo definida), nos termos previstos no Termo de Securitização.

7. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 12 de agosto de 2022 ("**Data de Emissão**").

7.2. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais: (i) a data de início da rentabilidade das Debêntures da Primeira Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) das Debêntures da Primeira Série ("**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série**"); e (ii) a data de início da rentabilidade das Debêntures da Segunda Série será a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ("**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Segunda Série**") e, em conjunto com a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Início da Rentabilidade**").

7.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, cuja cópia deverá ser encaminhada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.4. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Emissora.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 18/86

7.5. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografia, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora, em particular para garantia dos Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

7.6. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 2954 (dois mil novecentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2030 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de setembro de 2032 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Vencimento**").

7.7. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

7.8. Quantidade. Serão emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série**") e como Debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série**", sendo a quantidade de cada série definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes).

7.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades ou tributos, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes, conforme abaixo definido ("**Data de Integralização**").

7.9.1. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: **(i)** na primeira Data de Integralização ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, caso os recursos sejam recebidos pela Debenturista até às 16h00 na Data de Integralização ou no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de atualização, remuneração ou Encargos Moratórios (conforme definido abaixo); e **(ii)** caso, excepcionalmente, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na Primeira Data de Integralização, a integralização deverá ocorrer em outra Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures de cada uma das séries, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"). Adicionalmente, as Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou



deságio, a ser definido no ato de subscrição das Debêntures pelos Coordenadores, desde que aplicado de forma igualitária para todas as Debêntures de cada uma das séries, em cada Data de Integralização.

7.9.2. 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, será descontado pela Debenturista o valor referente: (i) às Despesas *Flat* (abaixo definido); e (ii) à constituição do Fundo de Despesas (abaixo definido).

7.9.3. A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização à Emissora, após as retenções mencionadas na cláusula 7.9.2 acima, ocorrerá mediante transferência eletrônica para a conta corrente nº 27-6, mantida na agência nº 6590, do banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, dar-se-á mediante a emissão, subscrição e integralização total ou parcial dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização ("**Condições Precedentes**"), observado o disposto no Contrato de Distribuição.

7.10. Atualização Monetária.

7.10.1. Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série. As Debêntures da Primeira Série terão seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NI_k o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês "NI_k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para primeira Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, "dut" será igual a 25 Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo primeiro Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série ("**Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série**");
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e
- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

7.10.2. Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série. As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro*



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 21/86

rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referido em conjunto com o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, **Valor Nominal Unitário Atualizado**”), segundo a seguinte fórmula (“**Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referida em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, “**Atualização Monetária**”):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{360}} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro

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

NIK = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIK o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NIK-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês “NIK”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Segunda Série, deverá ser acrescido a “dup” um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda



Série, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para primeira Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, “dut” será igual a 25 Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo primeiro Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série (“**Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, “**Data de Aniversário**”);
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e
- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

7.11. Remuneração.

7.11.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”).

7.11.1.1. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, "dp" será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera-se "**Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso.

7.11.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 24/86

Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração**").

7.11.2.1. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, "dp" será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera-se "**Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 25/86

Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

7.12. Pagamento da Remuneração.

7.12.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030

7.12.1.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e, em

conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Datas de Pagamento da Remuneração"):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030
17	14 de março de 2031
18	12 de setembro de 2031
19	12 de março de 2032
20	14 de setembro de 2032

7.13. Amortização do Valor Nominal Unitário.

7.13.1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado, das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de setembro de 2028, a segunda em 14 de setembro de 2029, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)
1ª	14 de setembro de 2028	33,33%
2ª	14 de setembro de 2029	50,00%
3ª	13 de setembro de 2030	100,0000%



7.13.2. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 13 de setembro de 2030, a segunda em 12 de setembro de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)
1ª	13 de setembro de 2030	33,33%
2ª	12 de setembro de 2031	50,00%
3ª	14 de setembro de 2032	100,0000%

7.14. Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA.

7.14.1. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, observado que será considerado o mesmo IPCA utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures, independentemente se ocorrer a divulgação do IPCA entre a data da atualização monetária das Debêntures e a atualização monetária dos CRI e na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de: (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures e/ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) para que deliberem, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária, conforme aplicável, quando do cálculo da Atualização Monetária e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.



7.14.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) prevista na Cláusula 7.14.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, conforme o caso.

7.14.3. Caso, na Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) prevista na Cláusula 7.14.1 acima, não haja acordo sobre a nova métrica de Atualização Monetária, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração de cada uma das séries, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a data de pagamento da Remuneração de cada uma das séries imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária, da Remuneração das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, conforme o caso, será utilizado, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.15. Local de Pagamento e Tributos. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série ("**Datas de Pagamento**") mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 61362-6, agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Debenturista ("**Conta Centralizadora**").

7.15.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("**Tributos**"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura de



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 29/86

Emissão e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora poderá optar: (a) pelo resgate da totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, na forma da Cláusula 7.15.2 abaixo; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

7.15.2. Sem prejuízo às disposições da Cláusula 7.15 acima, a qualquer momento a partir da data em que seja configurada, exclusivamente, a hipótese prevista na alínea "i" da Cláusula 7.15 acima, a Emissora terá o direito de, mediante envio de notificação prévia à Debenturista, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, realizar unilateralmente o resgate antecipado total das Debêntures, mediante pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, acrescido de todas as despesas devidas pela Emissora, até a efetiva realização do resgate. Em tal hipótese, não será devido qualquer prêmio ou multa à Debenturista.

7.16. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.17. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "**Encargos Moratórios**").

7.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento dos Debenturistas para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento dos Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 30/86

7.19. Repactuação. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

7.20. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido pela Emissora aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

8. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

8.1. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), de modo que o valor devido pela Emissora, para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será equivalente ao maior valor entre "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Emissora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

(A). o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e

(B). a soma do valor presente das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]}$$



Onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de "t" Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração da respectiva série, inserida na presente Escritura de Emissão.

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

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

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante desta Escritura de Emissão.

8.1.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 32/86

8.1.2. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas.

8.1.3. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Emissora.

8.2. Amortização Extraordinária. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**”); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, “**Amortização Extraordinária**”). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens “(A)” e “(B)” abaixo, sendo que, caso “(B)” seja maior que “(A)”, o prêmio a ser pago pela Emissora será dado pela diferença entre “(B)” e “(A)” (“**Prêmio**”), sendo certo que “(A)” ou “(B)” deverão ser acrescidos **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

(A). a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da série de Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária; e

(B). a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]}$$



Onde:

n = número de pagamentos de Remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de "t" Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração, inserida na presente Escritura de Emissão.

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right) \cdot \% AmEx$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNE_k = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável;

% AmEx = percentual de amortização extraordinária

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

$$FVP_k = (1 + NTN B)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da Amortização Extraordinária, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Amortização Extraordinária, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante desta Escritura de Emissão.

8.2.1. O valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 34/86

8.2.2. A Amortização Extraordinária das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, ou publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 9.3 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures ("**Comunicação de Amortização Extraordinária**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado conforme prevista na cláusula 7.11 acima, (ii) do Prêmio; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária.

8.2.3. A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries.

8.3. Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos nesta Cláusula.

8.3.1. As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Emissora.

8.3.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (i) efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo); (ii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado, conforme disposto abaixo; (iii) o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, caso exista, que não poderá ser negativo; (iv) a forma e o prazo limite de manifestação da Securitizadora, conforme Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto abaixo; e (v) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

8.3.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 35/86

desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**”).

8.3.4. Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando o Agente Fiduciário dos CRI e todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A oferta de resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado e será operacionalizada na forma descrita no Termo de Securitização.

8.3.5. Após a publicação ou envio, conforme o caso, do edital de oferta de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar formalmente perante a Debenturista pela adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI. Referida adesão deverá ser manifestada pelos Titulares de CRI através do modelo de manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado dos CRI, constante do **Anexo XI** do Termo de Securitização.

8.3.6. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI, na data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado.

8.3.7. A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI.

8.3.8. A Emissora deverá, na data que realizar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI a data do resgate antecipado, que não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação à Debenturista.

8.4. Aquisição Facultativa. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

9. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

9.1. Vencimento Antecipado Automático. O Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o não cumprimento de quaisquer obrigações descritas nesta Escritura de Emissão e exigir o imediato



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 36/86

pagamento, pela Emissora, do Saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “**Evento de Vencimento Antecipado Automático**”):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iii) cessação, pela Emissora, das atividades empresariais;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora;
- (v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Emissora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (vi) apresentação, pela Emissora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou suas controladas;
- (vii) resgate, amortização de ações, 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 obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Debenturistas, mediante deliberação em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para este fim;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 37/86

- (x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 11.6 abaixo, exceto (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Emissora, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 ("**URBA**"), da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.578.564/0001-31 ("**MRL**"), da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 ("**PRIME**"), da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 ("**AHS Development**"), da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 ("**AHS Residential**"), desde que mantido o controle indireto da Emissora.
- (xi) transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação, pela Emissora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão ou na Resolução CVM 60;
- (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emissora, por qualquer controlada e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão;
- (xiv) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou nos demais documentos da Oferta;
- (xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, o que for maior entre: (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora; e
- (xvi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM.

9.2. Vencimento Antecipado Não Automático. A Debenturista deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, ou do término do respectivo prazo de cura, caso já tenha ciência da ocorrência dos mesmos, convocar Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) para deliberar sobre a não declaração



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 38/86

do vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo, inclusive as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) (cada evento, um “**Evento de Vencimento Antecipado Não Automático**” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “**Eventos de Vencimento Antecipado**”):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Emissora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Emissora ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora;
- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (iv) protesto de títulos contra a Emissora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Emissora; ou **(b)** R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Emissora à Debenturista, que o protesto: (i) foi sustado e/ou cancelado, (ii) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 39/86

vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) alteração do objeto social da Emissora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor de atuação;

(vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;

(viii) violação, pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), e/ou inclusão da Emissora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensão e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

(x) se esta Escritura de Emissão, seus aditamentos, qualquer dos documentos relacionados às Debêntures e/ou de qualquer de suas disposições, for decretada judicialmente, parcialmente inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;

(xi) redução de capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de operação **(a)** que tenha por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residencial e/ou de quaisquer sucessores das referidas sociedades, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora na *startup*/unidade de negócios da Emissora denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a ele relacionados; e **(b)** que seja realizada observando os critérios



dispostos no item (xiv) desta Cláusula 9.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre referida redução de capital;

(xii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Emissora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(xiii) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Emissora e enviado ao Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índices Financeiros**"), observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;
- (2) a não manutenção pela Emissora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("**Prazo de Reenquadramento**");
- (3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;
- (4) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados ao Agente Fiduciário dos CRI de acordo com os termos previstos na Cláusula 10.1(i) (a) e (b) abaixo; e
- (5) a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

$$(a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 41/86

$$(b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residential denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora; e

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

(xiv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Emissora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Emissora; e/ou (c) a realização pela Emissora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (1) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (2) tiver por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora através de sua unidade de negócios/*startup* denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a eles relacionados. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Emissora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Emissora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária; e

(xv) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Emissora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 42/86

as partes subordinadas à Emissora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xvi) abaixo; e

(xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Emissora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Emissora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

9.2.1. A Debenturista deverá notificar a Emissora da convocação de Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida), sendo certo que referida Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) deverá ser realizada no prazo máximo: (i) de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou (ii) de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável.

9.2.2. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) mencionada na Cláusula 9.2.1 acima, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI, representando 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, observado o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, em segunda convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

9.2.3. Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação na Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Debenturista deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

9.2.4. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures pela Debenturista, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 43/86

pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Debenturista deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emissora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

9.2.5. As Debêntures objeto do procedimento descrito na Cláusula 9.2.4 acima serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

9.3. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista pela Emissora para fins de divulgação para os Titulares de CRI.

9.4. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, fica elegível serem formalizados via correio eletrônico ou assim como ou por meios físicos, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) para a Emissora:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril
CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sandra Ribeiro de Moura
Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730
Fax: (31) 3615-8758
E-mail: ri@mrvc.com.br

(ii) 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.: Arley Custódio Fonseca
e-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
Tel.: (11) 3071-4475

9.4.1. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, por telegrama, ou ainda por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pelo e-mail do destinatário “aviso de recebimento”).



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 44/86

9.4.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 10 (dez) dias contados da sua ocorrência.

9.5. Classificação de Risco. Deverá ser contratada agência de classificação de risco ("**Agência de Classificação de Risco**"), que deverá atribuir rating aos CRI até a data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sendo que este não poderá ser inferior a "AAA" em escala local. Sendo certo que o rating atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, até a Data de Vencimento, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, através do site www.truesecuritizadora.com.br. Poderão ser contratadas como Agência de Classificação de Risco as agências Moody's America Latina, S&P Global Ratings ou Fitch Ratings, devendo a Emissora notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da contratação da Agência de Classificação de Risco.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA DEBENTURISTA

10.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; e (2) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, bem como (2) declaração assinada por um representante legal da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 45/86

implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;

(d) em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(e) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;

(f) 1 (uma) via original, com a lista de presença, bem como uma cópia eletrônica (PDF) com a chancela digital da JUCEMG, dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão;

(g) em até 2 (dois) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão; e

(h) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da obtenção de tal inscrição.

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas Demonstrações Financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

(iii) manter os documentos mencionados na alínea (b) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 46/86

- (v) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;
- (vi) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (vii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (x) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xi) cumprir, e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, (ressalvada a legislação ambiental e a legislação trabalhista em vigor, cujo cumprimento será regido pelos itens (xii) e (xiii) abaixo) em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante, e não venham a afetar qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (xii) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com 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, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o disposto no item (xiii) abaixo; e
- (xiii) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil, às ações que incentivem a prostituição, tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 47/86

com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;

(xiv) manter, e fazer com que as suas Controladas Relevantes mantenham, válidas e regulares as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, necessárias para o seu regular funcionamento, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(xv) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco;

(xvi) entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, os relatórios de classificação de risco trimestrais, preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora;

(xvii) comunicar, na mesma data, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;

(xviii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão, sendo utilizados, exclusivamente, em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à Legislação Socioambiental, a proteção ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(xix) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;

(xx) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante.

(xxi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado ou convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 48/86

(xxii) cumprir e fazer com que suas controladas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, devendo, ainda: (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato; e (e) exigir que eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão;

(xxiii) não praticar e instruir suas controladas, seus administradores e empregados a não praticar atos de corrupção ativa ou passiva com representantes de órgãos e repartições públicas ou com representantes de pessoas jurídicas privadas a fim de obter vantagem indevida enriquecimento ilícito, seguindo, inclusive o disposto nas Leis Anticorrupção;

(xxiv) implementar políticas e procedimentos elaborados para prevenir violações às Leis Anticorrupção;

(xxv) sempre cumprir com todas as obrigações previstas nas Leis Anticorrupção;

(xxvi) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, bem como a Resolução CVM 80, inclusive, mas não limitado, à atualização de seu Formulário de Referência;

(xxvii) cumprir, em conjunto com suas Controladas Relevantes, as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental exceto (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora, ou (b) aqueles que estejam sendo discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem Efeito Adverso Relevante na Emissora; ou (c) em relação aos quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(xxviii) prestar informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo as realizadas por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, trabalhista, ou de defesa da concorrência em relação à Emissora, entre outros, inclusive no que diz respeito à prática de crime ambiental pela Emissora, à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil em relação à Emissora;

(xxix) apresentar ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 49/86

(xxx) arcar, de forma exclusiva, com todos os custos relativos: (a) à Emissão, incluindo as publicações necessárias à Emissão; (b) à confecção e publicação de qualquer documentação necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais custos com material de divulgação; (c) ao registro e liquidação dos CRI no MDA; e (d) a todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos CRI e sua negociação;

(xxxi) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas despesas: (a) o custodiante e o banco mandatário; (b) os ambientes de distribuição (MDA) e negociação (CETIP21) dos CRI; e (c) todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e sua negociação;

(xxxii) contratar, exclusivamente às expensas da Emissora, e manter contratada agência de classificação de risco para atualizar trimestralmente o rating a ser atribuído aos CRI, em escala nacional, tendo como base a data de apresentação do primeiro relatório emitido pela Agência de Rating, a qual será escolhida pela Emissora, dentre as agências Fitch Ratings do Brasil Ltda., Standard and Poor's ou Moody's, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida). Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Rating", para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão;

(xxxiii) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;

(xxxiv) abster-se, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM, de: (a) revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;

(xxxv) cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso;

(xxxvi) observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e da Instrução CVM 400, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e

(xxxvii) apresentar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia autenticada da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do Debenturista como titular da totalidade das Debêntures.

10.2. Sem Prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Debenturista obriga-se a:



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 50/86

(i) contratar e manter contratados, às expensas da Emissora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), o Escriturador e liquidante, a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI; e

(ii) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco.

11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

11.1. A presente cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" nesta Escritura de Emissão. Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturistas ("**Assembleia Geral de Debenturistas**"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse.

11.2. Na medida em que a presente Emissão integra a operação estruturada de emissão dos CRI, após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral ("**Assembleia Especial de Investidores**"), a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso: (i) a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora 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 Assembleia Especial de Investidores, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

11.2.1. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.

11.2.2. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.2.3. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas em que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação, independentemente de publicações e/ou avisos.

11.3. Presidência. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

11.4. Instalação. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 51/86

11.5. Direito a voto. Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

11.6. Quórum de Deliberações. As deliberações serão tomadas pela Securitizadora, enquanto titular das Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, observadas as disposições do Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, que, nos termos da Cláusula 11.10 abaixo, deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo a Securitizadora titular de 100% das Debêntures em Circulação de ambas as séries. As deliberações tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores ocorrerão com a representação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação de ambas as séries, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries. Ainda, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum, as deliberações acerca de renúncia ou perdão temporário dos Debenturistas para que não seja considerada uma hipótese de vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão.

11.7. Quórum especial. Nas hipóteses de alteração: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos nesta Escritura de Emissão, **(b)** da forma de remuneração das Debêntures, **(c)** da Remuneração que acarrete sua redução, **(d)** das regras relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado, **(e)** de qualquer quórum previsto nesta Escritura de Emissão; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) da totalidade das Debêntures em Circulação de ambas as séries.

11.8. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

11.9. Deliberações vinculativas. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns nesta Escritura de Emissão, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

11.10. Vinculação às Decisões dos Titulares de CRI. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

12. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

12.1. A Emissora neste ato declara que, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, as informações abaixo são verdadeiras, corretas e consistentes:



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 52/86

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de capital aberto, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias a celebrar esta Escritura de Emissão das Debêntures e os demais documentos da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) é plenamente capaz e a emissão dos CRI não infringe e nem viola nenhuma disposição de seu estatuto social ou das leis e dos regulamentos a que se submete;
- (iv) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão e os demais documentos da Oferta, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, conforme o caso, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, exceto: (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou (b) aqueles que estejam discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação aos quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) todas as licenças, aprovações, consentimentos, registros ou demais medidas de qualquer natureza que porventura sejam necessárias para a emissão dos CRI e das Debêntures foram tomadas e obtidas e estão em pleno vigor e eficácia, especialmente em relação à validade e exequibilidade do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos da Oferta;
- (vii) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;
- (viii) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, a emissão das Debêntures e a realização da Oferta não infringem ou contrariam: (a) os documentos societários da Emissora; (b) qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou documento relevante para seus negócios, de que seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos, conforme aplicável, nem resultarão em: (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou documentos; (y) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (z) rescisão de qualquer desses contratos ou documentos; (c) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; (d) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida; e/ou (e) qualquer ordem, decisão ou sentença



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 53/86

administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, suas Controladas Relevantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(ix) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades competentes para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa e/ou por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante e/ou por aquelas que estiverem em processo tempestivo de obtenção ou renovação;

(x) cumpre, assim como suas controladas cumprem, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relevantes e indispensáveis à condução de seus negócios, inclusive o disposto na Legislação Socioambiental e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social e está, assim como suas controladas, obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, 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, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xii) abaixo;

(xi) cumpre nesta data e cumprirá por toda a vigência deste Contrato, do Termo de Securitização e desta Escritura de Emissão das Debêntures, a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adota ou adotará ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como adota e adotará as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;

(xii) as Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro 2021, 2020 e 2019 foram revisadas pelos seus auditores independentes e representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis determinados pela regulamentação aplicável, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora, de forma consolidada;

(xiii) o Formulário de Referência da Emissora contém, desde a presente data até a ocorrência de um evento que dê causa à sua atualização, na forma e nos prazos da lei, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora requeridas nos termos da lei e necessárias para que os investidores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, e não conterão declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que tais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 54/86

informações, fatos e declarações que constarão do Formulário de Referência em relação à Emissora serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xiv) não há, nesta data, outros fatos relevantes em relação à Emissora não divulgados no Formulário de Referência, cuja omissão faça com que qualquer informação do Formulário de Referência da Emissora seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente;

(xv) as opiniões, análises e expectativas expressas pela Emissora no seu Formulário de Referência em relação à Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes na Data de Emissão, são feitas com base em suposições razoáveis, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(xvi) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures e, consequentemente, os CRI;

(xvii) não foi validamente citada, notificada ou intimada acerca de quaisquer procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, existentes ou potenciais, que afetem ou possam afetar a validade, eficácia ou o pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;

(xviii) conhece os termos e condições da Instrução CVM 400;

(xix) desconhece, inclusive em relação às suas controladas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou (c) qualquer registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão e da Oferta, exceto: (x) a inscrição da Escritura de Emissão e da RCA da Emissora na JUCEMG; (y) o registro da Oferta perante a CVM; e (z) o registro dos CRI na B3;

(xx) a Emissora cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de quaisquer outros documentos relacionados à Oferta, bem como com todas as suas obrigações, pecuniárias ou não, perante terceiros, cuja inadimplência poderia de qualquer forma comprometer a Emissão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos nesta Escritura de Emissão;

(xxi) cumpre e faz cumprir, bem como suas Controladas Relevantes, diretores, membros de conselho de administração, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores,



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 55/86

independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (c) não se encontra, e no conhecimento da Devedora, seus representantes agindo em nome da Devedora, administradores, diretores, conselheiros: (i) não foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (ii) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iii) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; (iv) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (v) condenados na esfera judicial ou administrativa, definitivamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção; (d) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (f) realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxii) no seu melhor conhecimento, inexistente contra si, e suas Controladas Relevantes, investigação ou inquérito administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção que causem ou possam lhe causar algum Efeito Adverso Relevante;

(xxiii) inexistente contra si procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, sobre questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou crime contra o meio ambiente que causem ou possam lhe causar algum Efeito Adverso Relevante;

(xxiv) inexistente contra si procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, sobre questões trabalhistas envolvendo trabalho infantil, tráfico de drogas;

(xxv) inexistente, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Emissora no cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou no âmbito da Oferta;

(xxvi) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente;

(xxvii) não omitiu e nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo dos Debenturistas;

(xxviii) não prestou declarações falsas, imprecisas ou incompletas à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não se limitando, nos termos desta Cláusula 12, e não há pendências, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem ou possam causar Efeito Adverso Relevante ou a invalidar a presente Escritura de Emissão;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 56/86

(xxix) exceto com relação a processos judiciais não provisionados em conformidade com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil, informados no Formulário de Referência da Emissora, esta não possui quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora ou em suas notas explicativas ou que possam causar Efeito Adverso Relevante; e

(xxx) considerando a autorização prevista na Cláusula 2.1, acima, inexistente pendência de necessidade de aprovação, autorização ou notificação exigida da Emissora por seus acionistas, controladores diretos ou indiretos, conselheiros, sociedades por ela investidas ou sociedades sob controle comum para a realização da Emissão.

12.2. A Emissora se compromete a notificar em até 05 (cinco) Dias Úteis o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão ("**Despesas Flat**"), serão retidas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), por conta e ordem da Emissora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora:

I. remuneração da Securitizadora, pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

II. remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos direitos creditórios imobiliários, bem como diante do disposto na MP 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 57/86

Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI (“**Taxa de Administração**”);

(a) Será devida, pela Emissora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Securitizadora estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

III. remuneração da instituição custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”), será devida parcela única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, 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, calculada *pro rata die*, se necessário;

(c) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das Debêntures, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à securitizadora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação da CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

(d) os valores indicados nos itens “(a)” a “(b)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 58/86

– CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

IV. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) (i) parcelas anuais de R\$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação dos Covenants Financeiros, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos trimestres subsequentes. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a função em relação a emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(b) os valores indicados no item “(a)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI 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 arcadas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(d) Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d)



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 59/86

conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo

V. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$1.800,00 (mil oitocentos reais), 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; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$210,00 (duzentos e dez reais), 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 meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) 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; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido 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 (v) 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. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos documentos da Oferta;

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, conforme previsto no Termo de Securitização;

VIII. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos direitos creditórios imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

IX. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento Balcão B3) relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

X. custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;

XI. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos creditórios imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de



firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos direitos creditórios imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

XII. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e

XIII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

13.1. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: (i) de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou (ii) que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.2. abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma nesta Escritura de Emissão e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos direitos creditórios imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

13.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Emissora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

13.3. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores ou mesmo após o vencimento final ou antecipado dos CRI, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 61/86

atividades inerentes as suas funções, a remuneração e eventuais despesas, continuarão sendo devidas pela Emissora.

13.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

13.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI e a Debenturista venham a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Emissora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo O Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora dos CRI se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.6. O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, 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, e *conference call*; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

13.7. Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos documentos da Oferta e/ou na realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional de R\$ 1.000,00 (mil reais), corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Emissora.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 62/86

13.7.1. Entende-se por “**Reestruturação**” a alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos documentos da Oferta e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos documentos da Oferta; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

13.8. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Debenturista, que não tenha sido contemplada nos documentos da Oferta, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, mas venha a ser devida diretamente em razão: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas, na data em que prestadas; (ii) dos documentos da Oferta; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os direitos creditórios imobiliários, os Imóveis Lastro, 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 Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas 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 Oferta 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.

13.9. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 13.8 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Debenturista nesse sentido indicando o montante a ser pago.

13.10. Será retido, pela Debenturista, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Emissora, o valor inicial de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI (“**Fundo de Despesas**”).

13.10.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), a Emissora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 63/86

13.10.2. A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 13.10.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando o montante que a Emissora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emissora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

13.10.3. Caso a Emissora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Debenturista com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emissora, nos termos desta Cláusula.

13.10.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, 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.

13.10.5. 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 Emissora.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista e/ou Agente Fiduciário dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 64/86

constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. A presente Escritura de Emissão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com o artigo 497 e seguintes, artigo 538 e os artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

14.3. Alterações. Toda e qualquer alteração da presente Escritura de Emissão somente será válida quando celebrada por escrito e assinada por todas as Partes, e deverá ser igualmente registrada na JUCEMG, observadas as formalidades previstas na Cláusula 3 desta Escritura de Emissão.

14.4. Irrevogabilidade. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, e obriga as Partes por si e seus sucessores. Caso as Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição, não sejam cumpridas e/ou a integralização das Debêntures não ocorra no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, a presente Escritura de Emissão será cancelada, devendo a Debenturista apresentar em até 5 (cinco) Dias Úteis os instrumentos que lhe forem exigíveis para referido cancelamento. Nesta hipótese, ficará a Emissora obrigada a ressarcir quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista referentes à emissão da CCI e dos CRI.

14.4.1. Na hipótese prevista na Cláusula 14.4 acima, a Debenturista, no limite dos recursos do patrimônio separado dos CRI, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, de acordo com os recursos disponíveis na conta do patrimônio separado. Os eventuais rendimentos auferidos no âmbito dos CRI serão utilizados pela Debenturista para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emissora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.

14.5. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

14.6. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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.

14.7. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturistas e pelo Agente Fiduciário dos CRI em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência de quaisquer das suas declarações prestadas nesta Emissão.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 65/86

15. LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. Lei aplicável. Esta Escritura de Emissão será regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Foro. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

16. ASSINATURA DIGITAL

16.1. As Partes acordam e aceitam que esta Escritura de Emissão poderá ser assinada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da presente Escritura de Emissão, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura de Emissão nos termos da Cláusula 16.1 acima, em única via, na presença de 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Belo Horizonte, 06 de julho de 2022.

*[REstante da página deixado intencionalmente em branco.
SEGUem PÁGINAS DE ASSINATURAS]*



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 66/86

(Página de Assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.)

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: **Junia Maria de Sousa Lima Galvão**
Cargo: Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano
CPF/ME: 878.532.996-72

Nome: **Ricardo Paixão Pinto Rodrigues**
Cargo: Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
CPF/ME: 039.096.196-57



(Página de Assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto	Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretora	Cargo: Diretor
CPF/ME: 350.460.308-96	CPF/ME: 224.171.888-21



(Página de Assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.)

Testemunhas:

Nome: Silvia Caroline Moi
CPF/ME: 434.086.888-42

Nome: Alan Rogerio da Silva Torquato
CPF/ME: 139.888.478-28



ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

• Descrição dos Imóveis Lastro:

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários ?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro	Não	OK	NÃO	SIM



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MANUELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

					FERRAREZI, SN				de Imóveis de Ribeirão Preto - SP				
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025 629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001 959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documen tos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM
	E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000 137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000 130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de	Não	OK	NÃO	SIM



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pag. 71/86

									imóveis de Joinville - SC				
H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves – MG	Não	OK	Parcial	SIM	
H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM	
E606	RESIDENCIAL DOS LÍRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM	
HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIAL PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM	



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

Pág. 72/86

H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005 431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRARIAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000 553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000 160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000 160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADO R FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000 804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020 074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de	Não	OK	NÃO	SIM



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pag. 73/86

					FAREL, N. 41665				Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná				
	MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
	A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC84	MRV VILA VELHA	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da	Não	OK	NÃO	SIM



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pag. 74/86

		INCORPORAC							1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital				
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SIM	SIM
LOTE COMPLEMETAR R\$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pag. 75/86

	H442	MRV ENGENHARIA A PART. S.A	08.343.492.00 1.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA A PART. S.A	08.343.492.00 0.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA A PART. S.A	08.343.492.00 2.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUÍAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA A PART. S.A	08.343.492.02 1.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	Registro de Imóveis de São Luís - MA	Não	OK	NÃO	SIM

• **Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão para cada um dos Imóveis Lastro**

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

Residencial	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

Pág. 77/86

Residencial	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R\$ 550.000.000,01	



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

Pág. 78/86

ANEXO II

MODELO DA DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 ("**Emissora**"), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em direitos creditórios imobiliários na destinação. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A. ("**Termo de Securitização**")*.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO III

DESPESAS FLAT

Prestador	Descrição	Periodicidade	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
True	Fee da Securitizadora	Flat	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31
True	Administração do CRI	Flat	R\$ 3.600,00	11,15%	R\$ 4.051,77
XP, Itaú BBA e Inter	Coordenadores (Comissionamento)	Flat	Conforme Contrato de Distribuição.		
Itaú	Escriturador e liquidante	Flat	R\$ 900,39	0,00%	R\$ 900,39
B3	Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	R\$ 5.775,64	0,00%	R\$ 5.775,64
B3	Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	R\$ 5.500,00	0,00%	R\$ 5.500,00
ANBIMA	Taxa de Registro de Ofertas Públicas - Anbima	Flat	R\$ 2.000,00	12,15%	R\$ 2.276,61
ANBIMA	Taxa Anbima	Flat	R\$ 2.000,00	12,15%	R\$ 2.276,61
Oliveira Trust	Custódia da CCI	Flat	R\$13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95
Oliveira Trust	Implantação e Registro de CCIs	Flat	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00
Pentágono	Agente Fiduciário	Flat	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95
Agente Contratado	Contabilidade Do Patrimônio Separado	Flat	R\$ 2.520,00	11,15%	R\$ 2.836,24
Agente Contratado	Auditoria do Patrimônio Separado	Flat	R\$ 1.800,00	11,15%	R\$ 2.025,89
Total	-	-	R\$ 78.232,03	-	R\$ 86.512,36



ANEXO IV

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

Nº [●]

[●]^a SÉRIE

Companhia:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Companhia**");

Debenturista ou Subscritor:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, 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/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Debenturista**").

Características da Emissão

- (i) Foram emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, pela Emissora ("**Emissão**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado entre a Companhia e a Debenturista ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais);
- (ii) A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Direitos Creditórios Imobiliários serão vinculados como lastro ("**Operação de Securitização**").
- (iii) Os Direitos Creditórios oriundos das Debêntures servem como lastro para emissão de 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), que, por sua vez, servem como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") pela Debenturista.
- (iv) Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Oferta**" e "**Instrução CVM 400**").



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 81/86

(v) A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pela reunião do conselho de administração da Companhia, realizada em 27 de maio de 2022 (“**AGE da Companhia**”), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

Identificação do Subscritor

Nome: True Securitizadora S.A.		Telefone: (11) 3071-4475	
Endereço: Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12.		E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br	
Bairro: Vila Nova Conceição	CEP: 04.506-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CNPJ: 12.130.744/0001-00	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas [.]	Série das Debêntures Subscritas [.]	Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures

Forma de Pagamento

DOC/TED	Nº Banco 341	Nº Agência 6590	Nº Conta Corrente 27-6

Integralização

- (A) O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Companhia.
- (B) A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.



Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, [•] de [•] de 2022. MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada. São Paulo, [•] de [•] de 2022 TRUE SECURITIZADORA S.A.
Informações Adicionais Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Companhia e à Debenturista nos endereços indicados abaixo: Para a Companhia MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sandra Ribeiro de Moura Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730 Fax: (31) 3615-8758 E-mail: ri@mrv.com.br Para a Debenturista TRUE SECURITIZADORA S.A. Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição CEP 04.506-000 São Paulo - SP At.: Arley Custódia Fonseca Telefone: (11) 3071-4475 E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br	





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/342.500-1	MGE2200595211	06/07/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
139.888.478-28	ALAN ROGERIO DA SILVA TORQUATO
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO
350.460.308-96	KARINE SIMONE BINCOLETTTO
039.096.196-57	RICARDO PAIXAO PINTO RODRIGUES
224.171.888-21	RODRIGO HENRIQUE BOTANI
434.086.888-42	SILVIA CAROLINE MOI





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., de NIRE 3130002390-7 e protocolado sob o número 22/342.500-1 em 06/07/2022, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número ED.000.725-9/000, em 08/07/2022. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Zulene figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
039.096.196-57	RICARDO PAIXAO PINTO RODRIGUES
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO
434.086.888-42	SILVIA CAROLINE MOI
139.888.478-28	ALAN ROGERIO DA SILVA TORQUATO
350.460.308-96	KARINE SIMONE BINCOLETTTO
224.171.888-21	RODRIGO HENRIQUE BOTANI

Belo Horizonte, sexta-feira, 08 de julho de 2022



Documento assinado eletronicamente por Zulene figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 08/07/2022, às 10:02 conforme horário oficial de Brasília.



A autencidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) informando o número do protocolo 22/342.500-1.

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



pág. 85/86



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. sexta-feira, 08 de julho de 2022



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DAS CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

I. PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, 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 nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**");

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Instituição Custodiante**"); e

(3) **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Devedora**").

(a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**");

Formalizam, neste ato, o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II. CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

**"Agente
Fiduciário":**

A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38;

**"Assembleia
Especial de
Investidores"**

A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização;

"BACEN"	O Banco Central do Brasil;
"B3":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
"CCI":	As 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures;
"Direitos Creditórios Imobiliários":	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
"Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Emissora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da MP 1.103;
"CRI da Primeira Série":	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série;
"CRI da Segunda Série":	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Debêntures":	As 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando,

	neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
"Debêntures da Primeira Série"	As debêntures da primeira série;
"Debêntures da Segunda Série"	As debêntures da segunda série;
"Dia(s) Útil(eis)":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; O <i>"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A."</i>, celebrado em 06 de julho de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de debenturista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	
"Investidores"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando referidos em conjunto. Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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 pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em montante superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"Investidores Institucionais"	
"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 Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
"Instrução CVM 400":	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 476":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Lei 9.514":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei 10.931":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"MP 1.103" "Opção de Lote Adicional"	A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022; Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados;
"Procedimento de Bookbuilding dos CRI"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento, observadas, em qualquer caso, as taxas máximas estabelecidas para cada uma das séries ("Taxas Teto"); e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("Procedimento de Bookbuilding dos CRI");
"Regime Fiduciário":	Nos termos da MP 1.103, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
"Resolução CVM 27":	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021;
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
"Resolução CVM 44"	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022;
"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
"Sistema de Negociação":	A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI;
"Termo de Securitização":	O <i>"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A."</i> , a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário, por meio do qual os CRI serão emitidos;
"Titular das CCI":	O titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo; e
"Valor Nominal Unitário dos CRI":	O valor nominal unitário dos CRI, de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.

2. OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo, e no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures.

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

3.2. Quantidade de Títulos: A Emissora, neste ato, emite 2 (duas) CCI, para representar os Direitos Creditórios Imobiliários.

3.3. Prazo e Data de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma e Custódia: As CCI serão representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, e serão emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, necessárias para registro no Sistema de Negociação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da documentação completa, bem como por (i) custodiar a via eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI; e (iv) prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui sua retirada e quitação.

3.4.2. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.4.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, caso as CCI sejam depositadas na B3. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas, caso aplicável, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da presente Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.4.5. Os documentos comprobatórios referidos no item 3.4.4 acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

3.5. Série e Número: As CCI terão as séries e os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.7. Vencimento Final: As CCI terão os vencimentos finais indicados no Anexo I.

3.8. Local e Forma de Pagamento: Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Direitos Creditórios Imobiliários e, por consequência, das CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.11. Demais Características: As demais características das CCI estão previstas no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.12. Vencimento Antecipado: Conforme previsto nas Debêntures, os Direitos Creditórios Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.13. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda da via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que a Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

3.14. Compensação e Cobrança: Os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o seu pagamento, no prazo acordado, poderá ser exigido pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o seu pagamento no prazo acordado poderá ser exigido pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.16. Transferência: A Emissora, a partir da celebração desta Escritura de Emissão de CCI, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Direitos Creditórios Imobiliários por ela representados.

3.16.1. A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

3.16.2. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

4. EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Garantia: Conforme previsto nas Debêntures, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

5. DESPESAS

5.1. Despesas: Todas as despesas ordinárias e recorrentes referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, à emissão e respectiva transferência das CCI e sua alteração e à emissão dos CRI, incluindo as despesas referentes à cobrança, realização, administração e liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia e aos honorários dos prestadores de serviços contratados para a emissão dos CRI, conforme listadas na Cláusula 13 da Escritura de Emissão de Debêntures, serão de responsabilidade da Devedora e por ela suportadas por meio de recursos próprios.

5.2. Retenção de Valores: Nos termos da Cláusula 13 da Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento das despesas *flat*, quais sejam, aquelas devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, devidas pela Devedora, será realizado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da liquidação financeira dos CRI, a serem retidos na conta centralizadora dos CRI. Ainda, será retido, pela Emissora, dos recursos da liquidação financeira dos CRI, por conta e ordem da Devedora, o valor inicial de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da emissão das Debêntures e da oferta dos CRI.

5.3. Reembolso de Despesas: Eventuais custos suportados pela Emissora ou pelos demais prestadores de serviço contratados no âmbito da emissão dos CRI deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis do envio de comunicação a esta, com a apresentação dos comprovantes dos referidos custos ou descontados dos valores depositados na conta centralizadora dos CRI no caso de superação do prazo anteriormente mencionado.

5.4. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e

(iii) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplimento até a data do respectivo pagamento.

6. OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

6.2. Declarações da Emitente: A Emitente ainda declara e garante expressamente, neste ato, que:

(i) os Direitos Creditórios Imobiliários e a Escritura de Emissão de CCI existem e são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) não existe quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Direitos Creditórios Imobiliários;

(iv) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Direitos Creditórios Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; (b) o depósito judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

(v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(vi) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas por ela.

6.3. Obrigações da Instituição Custodiante: Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(i) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Emitente à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(iii) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures; e

(iv) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro constante do Termo de Securitização.

6.4. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.5. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância: A eventual tolerância ou concessão das Partes e/ou do Titular das CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI, nos termos dos artigos 784, inciso III, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, são consideradas como títulos executivos extrajudiciais, exigíveis de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários.

7.5. Atuação da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar qualquer 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 basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, o que permanecerá obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

7.5.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.5.2. Pelos serviços prestados pela Instituição Custodiante nos termos desta Escritura de Emissão de CCI será devida a seguinte remuneração: **(i)** pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, 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, calculada *pro rata die*, se necessário.

7.5.3. A remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Emissora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI.

7.5.4. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

7.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual 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/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

7.6. Aditamentos: Nenhum aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão de CCI será válido se não for formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes.

7.6.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de exigências das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, da CVM e da B3, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já estiverem permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais documentos relacionados aos CRI, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

7.6.2. O aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI para ratificação do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI não dependerá de aprovação por Assembleia Especial de Investidores ou nova aprovação societária da Emissora e da Devedora.

7.7. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

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.: Arley Custódio Fonseca

e-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Tel.: (11) 3071-4475

Se para a Instituição Custodiante:

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

At.: Sr. Ricardo Lucas Dara

Tel.: (11) 3504-8100
E-mail: cci@oliveiratrust.com.br

Se para a Devedora:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril
CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sandra Ribeiro de Moura
Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730
Fax: (31) 3615-8758
E-mail: ri@mrsv.com.br

7.8. Termos Definidos: As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado previsto no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da operação.

7.9. Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

8. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

[REMANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.]

[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

(Página de Assinaturas 1/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/ME: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF/ME: 224.171.888-21

(Página de Assinaturas 2/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

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

Nome: Sonia Regina Menezes
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 085.575.688-86

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
Cargo: Procurador
CPF/ME: 394.911.448-39

(Página de Assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: **Junia Maria de Sousa Lima Galvão**

Cargo: Diretora Executiva de Administração e
Desenvolvimento Humano

CPF/ME: 878.532.996-72

Nome: **Ricardo Paixão Pinto Rodrigues**

Cargo: Diretor Executivo de Finanças e
Relações com Investidores

CPF/ME: 039.096.196-57

(Página de Assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Silvia Caroline Moi

RG: 43.364.556-8

CPF/ME: 434.086.888-42

2. _____

Nome: Alan Rogerio da Silva Torquato

RG: 23.104.012-X-SSP/SP

CPF/ME: 139.888.478-28

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI

I.I. CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de agosto de 2022.

SÉRIE	1ª	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conj. 12, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO
<i>"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", firmado em 06 de julho de 2022, no valor de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Escritura de Emissão de Debêntures") o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos seguintes empreendimentos imobiliários:</i>

• Descrição dos Imóveis Lastro:

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM
	E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
	H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves - MG	Não	OK	Parcial	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Binoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
E606	RESIDENCIAL DOS LÍRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIA L ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIA L AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIA L CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIA L CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIA L CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIA L LA SÍCÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIA L SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N. 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Binoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

LOTE COMPLETAR R\$ 110 MM	AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SP E	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAC	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SIM	SIM
	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIA L AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICO ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	1º Registro de Imóveis de São Luís - MA	Não	OK	NÃO	SIM

• **Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastró**

Imóvel Lastró	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021

Residencial	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N. 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: 550.000.000,01	R\$

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE: Até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na data de emissão.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2954 (dois mil novecentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	Até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures da Primeira Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" IPCA "), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" IBGE "), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (" Valor Nominal Unitário Atualizado " e " Atualização Monetária ", respectivamente).
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano (" Remuneração das Debêntures da Primeira Série ").
Data de Vencimento Final	13 de setembro de 2030.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) (" Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série "). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" (" Prêmio "), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

	documentos relacionados aos CRI: (A) . a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures, a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data da Amortização Extraordinária; e (B) . a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a duration calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) (" Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série "), de modo que o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Emissora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI: (A) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a ser resgatado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (B) a soma da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, não pagos, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de <i>duration</i> mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a <i>duration</i> calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão.

Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures desta Emissão (" Oferta de Resgate Antecipado "). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento	A amortização do valor nominal unitário atualizado das Debêntures conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	14 de março de 2023	0,00000	SIM
2	14 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	14 de março de 2024	0,00000	SIM
4	13 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	14 de março de 2025	0,00000	SIM
6	12 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	13 de março de 2026	0,00000	SIM
8	14 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	12 de março de 2027	0,00000	SIM
10	14 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	14 de março de 2028	0,00000	SIM
12	14 de setembro de 2028	33,33333	SIM
13	14 de março de 2029	0,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincioletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
14	14 de setembro de 2029	50,00000	SIM
15	14 de março de 2030	0,00000	SIM
16	13 de setembro de 2030	100,00000	SIM

I.II. CCI 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de agosto de 2022.

SÉRIE	2ª	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conj. 12, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO
<i>"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", firmado em 06 de julho de 2022, no valor de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Escritura de Emissão de Debêntures") o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos seguintes empreendimentos imobiliários:</i>
• Descrição dos Imóveis Lastro:

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
CRI 400 - R\$ 550 MM	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO	CAMPINAS	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO 26	MAUÁ	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO	Campinas	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI	RIBEIRÃO PRETO	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO SN	São José do Rio Preto	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI	Taubaté	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM
	E140	MRV MRL IV INCORPOR. SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS 943	Paulínia	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL 48	JOINVILLE	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
	H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA 6	Ribeirão das Neves	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves - MG	Não	OK	Parcial	SIM
	H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIR	CAMPINAS	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de	Não	OK	NÃO	SIM

								Campinas - SP				
E606	RESIDENCIAL DOS LÍRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO S/N	Limeira	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIAL PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS S/N	PIRACICABA	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZ	PAULISTA	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO SN	Araraquara	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI 694	Curitiba	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO 770	CURITIBA	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS SN	São Paulo	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL 41665	LONDRINA	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA S/N	SUZANO	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA 434	SALVADOR	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA SN	São Paulo	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MA	São Paulo	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Binoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

									da Capital				
	AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAC	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES SN	Vila Velha	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM S/N	Teresina	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SIM	SIM
LOTE COMPLETO NTAR R\$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MAC	Manaus	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUIINALDO X.DE SO	CAMPINAS	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47 S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICO ALVES 000	Fortaleza	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA SN	SUZANO	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUAS	RUA 7008 99	Porto Alegre	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO 298	São Luís	65036-810	126945	1º Registro de Imóveis de São Luís - MA	Não	OK	NÃO	SIM

• **Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastró**

Imóvel Lastró	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso

Residencial	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO	CAMPINAS	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO 26	MAUÁ	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO	CAMPINAS	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI	RIBEIRÃO PRETO	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO SN	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI	TAUBATÉ	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS 943	PAULÍNIA	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL 48	JOINVILLE	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA 6	RIBEIRÃO DAS NEVES	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIR	CAMPINAS	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO S/N	LIMEIRA	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS S/N	PIRACICABA	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZ	PAULISTA	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO SN	ARARAQUARA	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI 694	CURITIBA	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO 770	CURITIBA	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS SN	SÃO PAULO	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL 41665	LONDRINA	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA S/N	SUZANO	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA 434	SALVADOR	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA SN	SÃO PAULO	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Residencial	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MA	SÃO PAULO	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES SN	VILA VELHA	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM S/N	TERESINA	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MAC	MANAUS	69042-360	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R\$ 550.000.000,01	

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE: Até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na data de emissão.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	Até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Atualização Monetária", respectivamente).
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na

	internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano (" Remuneração das Debêntures da Segunda Série ").
Data de Vencimento Final	14 de setembro de 2032
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) (" Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série "). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" (" Prêmio "), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI: (A). a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures, a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data da Amortização Extraordinária; e (B). a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a duration calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo Total	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) (" Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série " e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, " Resgate Antecipado Facultativo Total "), de modo que o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincioletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

	dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI: (A) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a ser resgatado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (B) a soma da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, não pagos, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de <i>duration</i> mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a <i>duration</i> calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures desta Emissão (" Oferta de Resgate Antecipado "). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento	A amortização do valor nominal unitário atualizado das Debêntures conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	14 de março de 2023	0,00000	SIM
2	14 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	14 de março de 2024	0,00000	SIM
4	13 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	14 de março de 2025	0,00000	SIM
6	12 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	13 de março de 2026	0,00000	SIM
8	14 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	12 de março de 2027	0,00000	SIM
10	14 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	14 de março de 2028	0,00000	SIM
12	14 de setembro de 2028	0,00000	SIM
13	14 de março de 2029	0,00000	SIM
14	14 de setembro de 2029	0,00000	SIM
15	14 de março de 2030	0,00000	SIM
16	13 de setembro de 2030	33,33333	SIM
17	14 de março de 2031	0,00000	SIM
18	12 de setembro de 2031	50,00000	SIM
19	12 de março de 2032	0,00000	SIM
20	14 de setembro de 2032	100,00000	SIM

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/D54C-6408-5E5A-D5A7> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D54C-6408-5E5A-D5A7



Hash do Documento

F77E2889458FEA2AFF41411557F7F0C7B13767183EDD53FB9D04BCD419AF304

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/07/2022 é(são) :

- ☒ Karine Simone Bincoletto (Signatário) - 350.460.308-96 em
06/07/2022 20:45 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Henrique Botani (Signatário) - 224.171.888-21 em
06/07/2022 20:19 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Junia Maria de Sousa Lima Galvão (Signatário) - 878.532.996-72
em 06/07/2022 18:37 UTC-03:00
Nome no certificado: Junia Maria De Sousa Lima Galvao
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Silvia Caroline Moi (Testemunha) - 434.086.888-42 em
06/07/2022 18:31 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ricardo Lucas Dara da Silva (Signatário) - 394.911.448-39 em
06/07/2022 18:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alan Rogerio Da Silva Torquato (Testemunha) - 139.888.478-28
em 06/07/2022 18:10 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Sonia Regina Menezes (Signatário) - 085.575.688-86 em
06/07/2022 18:09 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ricardo Paixão Pinto Rodrigues (Signatário) - 039.096.196-57 em
06/07/2022 18:09 UTC-03:00
Nome no certificado: Ricardo Paixao Pinto Rodrigues

Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO

MRV & CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA
32ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**



TRUE SECURITIZADORA S.A.,

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

como Emissora

celebrado com

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,

como Agente Fiduciário

lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,

como Devedora

Classificação ANBIMA: **(a)** Categoria: Residencial, **(b)** Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora **(c)** Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas e **(d)** 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

Datado de

06 de julho de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 32ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta 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 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de emissora ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social; e

(2) PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob o NIRE 3330001437-3 ("**Agente Fiduciário**"), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social.

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, conjuntamente, como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**").

RESOLVEM firmar este "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**" ou "**Termo**"), para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados pelas CCI (conforme abaixo definidas) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 ("**MP 1.103**"), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), e com as seguintes cláusulas e condições.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

"Agência de Classificação de Risco"	significa a STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, contratada pela Devedora e responsável pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.
"Agente Fiduciário":	A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificada;

"AHS Development":	A AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC. , sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516;
"AHS Residential":	A AHS Residential LLC. , sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248;
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 pela Emissora e pelos Coordenadores.
"Anúncio de Início":	Significa o anúncio de início da Oferta, na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 pela Emissora e pelos Coordenadores.
"Assembleia Especial de Investidores":	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
"Atualização Monetária":	A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme prevista na Cláusula 5.1.1 abaixo;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	A MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES , com sede na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 – 4º andar, conjunto 42 – São Paulo - SP, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.159.736/0001-32, 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. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 15.3, item (vi) deste Termo de Securitização;
"Aviso ao Mercado":	o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 pela Emissora e pelos Coordenadores.
"B3":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações 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/ME sob nº 09.346.601/0001-25;
"BACEN"	O Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante":	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, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	Os boletins de subscrição das Debêntures, por meio dos quais a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Canais de Comunicação da Emissora":	São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no "Jornal Gazeta SP" e/ou no website da Emissora, qual seja o www.truesecuritizadora.com.br .
"CCI":	As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, as quais encontram-se descritas no Anexo I deste Termo de Securitização;
"Código Civil Brasileiro":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
"COFINS":	O Financiamento da Seguridade Social;
"Condições Precedentes"	significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para aquisição das Debêntures pela Securitizadora, bem como a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, conforme descritas no Contrato de Distribuição dos CRI e na Cláusula 3.6 abaixo, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgada publicamente.
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, autorizada e supervisionada pelo BACEN, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado;
"Contrato de Distribuição":	O <i>"Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A."</i> , a ser celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400;
"Controladas Relevantes"	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela

	Devedora, cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada;
"Coordenador Líder":	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
"Coordenadores":	O Coordenador Líder, o Inter DTVM e o Itaú BBA, quando referidos em conjunto;
"Créditos do Patrimônio Separado"	Significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Emissora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da MP 1.103;
"CRI da Primeira Série":	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série;
"CRI da Segunda Série":	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série;
"CRI em Circulação":	Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses;
"CSLL"	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
"Custos e Despesas Reembolso":	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.1 deste Termo;

"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão dos CRI":	O dia 09 de setembro de 2022;
"Data de Início da Rentabilidade"	Para todos os fins e efeitos legais: (i) a data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI da Primeira Série (" Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série "); e (ii) a data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI da Segunda Série (" Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série " e, em conjunto com a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série, " Data de Início da Rentabilidade ");
"Data de Integralização":	Cada data de integralização dos CRI pelos Investidores;
"Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série":	O dia 16 de setembro de 2030;
"Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série":	O dia 15 de setembro de 2032;
"Datas de Pagamento dos CRI":	Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
"Debêntures":	As 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais);
"Debenturista":	Significa a TRUE SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
"Decreto 6.306":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007;
"Destinação de Recursos":	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo.
"Devedora":	A MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20;
"Dia(s) Útil(eis)":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

"Direitos Creditórios Imobiliários":	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
"Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Documentos da Operação":	Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) os Pedidos de Reserva; (x) os Prospectos; e (xi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima
"EBITDA":	O somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Devedora, do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 3.2 do Formulário de Referência da Devedora mais recente à época;
"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI":	O anúncio a ser divulgado pela Emissora, mediante divulgação na forma prevista na Cláusula 4.5 abaixo, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
"Efeito Adverso Relevante"	A ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (ii) possa afetar relevantemente a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Emissão":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 32ª emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

"Emissora":	A TRUE SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
"Encerramento do Exercício Social":	O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de março de cada ano;
"Escritura de Emissão de CCI":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado em 06 de julho de 2022, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ", celebrado em 06 de julho de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de debenturista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas;
"Escriturador":	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;
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável;
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Os eventos que poderão ensejar o Vencimento Antecipado Automático e o Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização;
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas a ser constituído para cobrir as despesas relacionadas à essa operação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, mediante a retenção, pela Emissora, do preço de integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, do Valor Inicial do Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, pelo menos, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência pela Devedora dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis

	contados do recebimento da notificação encaminhada pela Emissora à Devedora;
"Imóveis Lastró"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo;
"IN RFB":	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585 de 31 de agosto de 2015;
"Instituição Custodiante":	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
"Instrução CVM 400":	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Inter DTVM"	O INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46;
"Investidores":	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
"Investidores Institucionais"	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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 pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em montante superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 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 Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações de Câmbio;
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"Itaú BBA"	O BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30;
"JUCEMG":	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;
"Legislação Socioambiental":	A legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com 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;
"Lei 10.931":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei 11.033":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei 6.385":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei 8.981":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
"Lei 9.065":	A Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada;
"Lei 9.249"	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"MRL"	A MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A. , sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante

	a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31;
“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”:	A oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures que poderá ser realizada pela Devedora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.5 deste Termo;
“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”:	A oferta irrevogável de resgate antecipado total dos CRI feita pela Emissora, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
“Oferta”:	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400;
“Opção de Lote Adicional”	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores;
“Participantes Especiais”:	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição;
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados;
“Pedidos de Reserva”:	Os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor Não Institucional junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
“Período de Reserva”	O período iniciado após 5 (cinco) dias da divulgação do Prospecto Preliminar, compreendido entre 13 de julho de 2022 e 19 de agosto de 2022.

"Pessoas Vinculadas":	Os Investidores, conforme indicado por cada um dos Investidores nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, que sejam: (i) controladores, administradores, empregados ou prepostos da Emissora e/ou da Devedora ou de outras Pessoas Vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) a própria Emissora e/ou a Devedora; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladores ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora e/ou da Devedora; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;
"PIS":	O Programa de Integração Social;
"Prazo Máximo de Colocação":	O prazo máximo para colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro;
"Preço de Integralização"	O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI pelos Coordenadores, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.
"PRIME":	A PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55;

"Primeira Data de Integralização":	A primeira Data de Integralização dos CRI pelos Investidores;
"Prospecto Definitivo"	O Prospecto Definitivo da Oferta;
"Prospecto Preliminar"	O Prospecto Preliminar da Oferta;
"Prospectos":	Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente.
"RCA da Devedora"	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo;
"RCA da Emissora"	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo;
"Regime Fiduciário":	Nos termos da MP 1.103, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
"Remuneração":	A Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série, quando referidas em conjunto e indistintamente;
"Remuneração dos CRI da Primeira Série":	A remuneração dos CRI da Primeira Série, conforme prevista na Cláusula 5.2.1 abaixo;
"Remuneração dos CRI da Segunda Série":	A remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme prevista na Cláusula 5.2.4 abaixo;
"Resolução CMN 4.373":	A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
"Resolução CVM 27":	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021;
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
"Resolução CVM 44"	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022;

"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
"Termo de Adesão":	significa cada " <i>Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ", celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O presente " <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ";
"Titulares de CRI":	Os detentores de CRI, a qualquer tempo;
"URBA"	A URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Estoril, 10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02;
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	O valor inicial do Fundo de Despesas de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais);
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	O valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);
"Valor Nominal Unitário Atualizado":	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data da Primeira Integralização até a data do seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos previstos neste Termo de Securitização; e
"Valor Nominal Unitário dos CRI":	O valor nominal unitário dos CRI, de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
"Valor Total da Emissão"	O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E DA AUTORIZAÇÃO

2.1. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 32ª emissão, em até duas séries, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, reunidos em Reunião de Diretoria realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no “Diário Comércio Indústria e Serviços” e no “Diário Oficial Empresarial”, nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) (“**RD da Emissora**”). A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 27 de maio de 2022 (“**RCA da Devedora**”), cuja ata será: (a) arquivada na JUCEMG; e (b) publicada em jornal de grande circulação editado na Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais (“**Jornal de Publicação**”), com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do Artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI têm, na data de emissão dos CRI, o valor total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), conforme **Anexo I** deste Termo de Securitização.

3.1.1. O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

3.1.2. O presente Termo de Securitização será aditado, bem como os demais Documentos da Oferta que se façam necessários, para incluir as alterações referentes ao eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

3.2. As CCI representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural. A Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.3. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures.

3.4. Classificação ANBIMA. De acordo com as “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, os CRI são classificados da seguinte forma: **(a) Categoria:** Residencial, **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas e **(d) 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. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

3.4.1. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.5. Forma de Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários foram adquiridos pela Emissora mediante a subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo anexo à Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6. Condições Precedentes. A Emissora pagará à Devedora, pela aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, o valor nominal unitário das Debêntures, por Debênture integralizada, desde que cumpridas as seguintes Condições Precedentes:

- (i) obtenção de arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCEMG;
- (ii) obtenção do registro da RCA da Devedora perante a JUCEMG, bem como a publicação no Jornal de Publicação;
- (iv) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e
- (v) cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

3.7. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, já incorridas, pela Devedora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora (“**Imóveis Lastro**” e “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente).

3.7.1. Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro (“**Custos e Despesas Reembolso**”) encontram-se devidamente descritos no Anexo

I da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

3.7.2. Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório gerencial, devidamente assinado, de forma eletrônica, por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

3.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário 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 Emissora, nos termos da Cláusula 3.7.2 acima, desde que necessários e relacionados ao reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.7.4. Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Ademais, a Emissora assinou declaração, conforme modelo constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, certificando que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação emitidos por ela.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários, possuem as seguintes características:

1.	<u>Quantidade de Patrimônios Separados:</u> A Emissão contará com um único Patrimônio Separado para ambas as séries.
2.	<u>Emissão:</u> 32ª.
3.	<u>Série:</u> A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI (conforme definido abaixo), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI (" Sistema de Vasos Comunicantes "). A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, a ser formalizado antes da Primeira

Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores.
4. Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, a serem colocados como CRI da primeira série ("CRI da Primeira Série") e como CRI da segunda série ("CRI da Segunda Série", sendo a quantidade de cada série definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, sendo referidas em conjunto e indistintamente como "CRI"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 660.000 (seiscentos e sessenta mil) CRI.
5. Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3;
7. Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI: É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, conseqüentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, conseqüentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento, observadas, em qualquer caso, as taxas máximas estabelecidas para cada uma das séries ("Taxas Teto"); e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI"). O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à Primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCEMG, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores;
8. Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais);
9. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
10. Prazo da Emissão e Data de Vencimento: (i) o prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série serão de 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030; enquanto (ii) o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série serão de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032.

11. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da Primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação do IPCA, de acordo com os termos das cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 abaixo;

12. Remuneração dos CRI da Primeira Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes **(i)** à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive);

13. Remuneração dos CRI da Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive);

14. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Primeira Série: o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028, sendo a segunda parcela devida em 17 de setembro de 2029 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização;

15. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Segunda Série: o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030, sendo a segunda parcela devida em 15 de setembro de 2031 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização;

16. Periodicidade de Pagamento de Juros dos CRI Primeira Série: a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Binoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

17. <u>Periodicidade de Pagamento de Juros dos CRI da Segunda Série:</u> a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização;
18. <u>Regime Fiduciário:</u> Sim;
19. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u> B3;
20. <u>Data de Emissão:</u> 09 de setembro de 2022;
21. <u>Data de Início da Rentabilidade:</u> Para todos os fins e efeitos legais: (i) a data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI da Primeira Série ("Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série"); e (ii) a data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI da Segunda Série ("Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série, "Data de Início da Rentabilidade");
22. <u>Prazo e Data de Vencimento dos CRI:</u> O prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série serão de 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030; enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série serão de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032;
23. <u>Encargos Moratórios:</u> Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "Encargos Moratórios").
24. <u>Repactuação Programada:</u> Não haverá repactuação programada dos CRI;
25. <u>Local de Emissão:</u> São Paulo – SP;
26. <u>Amortização:</u> percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
27. <u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u> não há;
28. <u>Classificação de risco:</u> deverá ser contratada agência de classificação de risco ("Agência de Classificação de Risco"), que deverá atribuir rating aos CRI até a data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, sendo que este não poderá ser inferior a "AAA" em escala local. Poderão ser contratadas como Agência de Classificação de Risco as agências Moody's America Latina, S&P Global Ratings ou Fitch Ratings, devendo a Devedora notificar a Emissora e o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da contratação da Agência de Classificação de Risco. Sem prejuízo, o rating dos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, até a Data de Vencimento, bem como amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, por meio de sua rede mundial de computadores www.truesecuritizadora.com.br.
29. <u>Classificação ANBIMA dos CRI:</u> (a) Categoria: Residencial, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas e (d) 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.

30. Garantias: exceto pelo Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;

31. Riscos: conforme Cláusula 21 deste Termo de Securitização;

4.2. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento referente ao valor de aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado o quanto previsto na Cláusula 3.6 acima.

4.3. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, aberta exclusivamente para a Emissão, que conta com a instituição de Regime Fiduciário, de modo que a Emissora não utilizará a faculdade prevista no § 1º do artigo 37 da Resolução CVM 60.

4.4. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("**Ordem de Prioridade de Pagamentos**"):

- (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição;
- (iii) encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI; e
- (v) amortização dos CRI, conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

4.5. Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**").

4.6. Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de cada uma das séries, de forma conjunta, sem distinção, assegurada a igualdade

de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares ("**Oferta de Resgate Antecipado**").

4.6.1. As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora e, conseqüentemente, os CRI também não estarão sujeitos à oferta de resgate antecipado parcial.

4.6.2. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e **(iv)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**").

4.6.3. A Oferta de Resgate Antecipado será realizada mediante comunicação a todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as séries, cujo prazo não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação, observado que a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures para o caso das Debêntures, e 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);
- (iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante de **Anexo IX** a este Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("**Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado**"); e
- (iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.6.4. O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das

Debêntures da Devedora, deverá, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17, divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

4.6.5. A partir da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou da data de envio da comunicação individual a cada um dos Titulares de CRI e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, conforme o caso, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI.

4.6.6. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.6.7. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

4.6.8. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

4.6.9. A Securitizadora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

4.6.10. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

4.6.11. A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.6.12. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.7. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá resgatar antecipadamente de forma total as Debêntures, a seu exclusivo critério, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**") e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**", de modo que o valor devido pela Devedora, para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será equivalente ao maior valor entre

“(A)” e “(B)” abaixo, sendo que, caso “(B)” seja maior que “(A)”, o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre “(B)” e “(A)”, acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI:

(A). o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e

(B). a soma do valor presente das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a *duration* calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.7.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**”), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

4.7.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses da Cláusula 4.7 acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido) vinculados ao presente Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a ocorrência do evento que ensejará o Resgate Antecipado Facultativo Total com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate.

4.7.3. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o local de sua realização; **(iii)** procedimento de resgate; e **(iv)** qualquer outra informação relevante ao Debenturista.

4.7.4. As Debêntures e os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Devedora e pela Emissora, respectivamente.

4.8. Ainda, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer momento a partir da data em que seja configurada, exclusivamente, a hipótese de qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os

pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização, a Devedora terá o direito de, mediante envio de notificação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, realizar unilateralmente o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, consequentemente a Emissora realizará o Resgate Antecipado Total dos CRI, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização da respectiva série das Debêntures ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures, conforme o caso, acrescido de todas as despesas devidas pela Devedora. Em tal hipótese, não será devido qualquer prêmio ou multa pela Devedora.

4.9. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos das Cláusulas 4.7 e 4.8 acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI.

4.9.1. O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida aos Titulares dos CRI e à B3, com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, onde deverão constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Titulares dos CRI.

4.9.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses das Cláusulas 4.7, 4.8 e 4.9 acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, vinculados ao presente Termo de Securitização, de maneira unilateral no ambiente da B3.

4.9.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser cancelados pela Emissora, respectivamente.

4.10. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, "**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries. Por

ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será equivalente ao maior entre "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI:

(A). a parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e

(B). a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a *duration* calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.10.1. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Emissora, ou publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 17 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e Data de Pagamento; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculada conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) do prêmio de amortização extraordinária; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

4.10.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

4.11. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula

4.10 acima, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (**"Amortização Extraordinária Obrigatória"**), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores.

4.11.1. Mediante o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures enviado pela Devedora, a Emissora deverá realizar a comunicação da ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por meio da publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 17 abaixo ou comunicação individual aos Titulares dos CRI, e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, sempre com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (**"Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória"**), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) do prêmio de amortização extraordinária; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

4.11.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

5. CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária

5.1.1. Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série até a integral liquidação dos CRI da Primeira Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, (**"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série"**), segundo a seguinte fórmula (**"Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série"**):

$$VNa = Vne \times C, \text{ onde:}$$

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NI_k o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, no dia 15 de outubro de 2022, "dut" será igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Considerações:

(i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

5.1.2. Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do IPCA, calculada

de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série**"):

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NI_k o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, no dia 15 de outubro de 2022, "dut" será igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Considerações:

- (i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série**") e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, "**Data de Aniversário**";

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\text{dup}_{\text{dut}}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

5.2. Remuneração:

5.2.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**").

5.2.2. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no final de cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vna = conforme definido acima; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma

$$Fator Juros = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

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

Observação: Considera-se “**Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série**”, o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso.

5.2.3. Pagamento da Remuneração. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série**”):

5.2.4. Remuneração dos CRI da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)

Dias Úteis; ou **(ii)** 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**") e quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, "**Remuneração**").

5.2.5. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro.

Observação: Considera-se "**Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina

na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série**") e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, "**Datas de Pagamento da Remuneração**").

5.3. Amortização do Valor Nominal Unitário.

5.3.1. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

5.3.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os encargos moratórios previstos na Cláusula 13.1.2 abaixo.

5.3.3. Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

5.3.4. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela

Emissora nos termos da Cláusula 17 abaixo, 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.

5.3.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada, visto que já é um Dia Útil.

5.3.5.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

5.4. Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA.

5.4.1. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária dos CRI, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, observado que será considerado o mesmo IPCA utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures, independentemente se ocorrer a divulgação do IPCA entre a data da atualização monetária das Debêntures e a atualização monetária dos CRI e na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época, conforme definido na Assembleia Especial de Investidores, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, quando do cálculo da atualização monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas

quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

5.4.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista no subitem 5.4.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização.

5.4.3. Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI, entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização da respectiva série ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no presente Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo da variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

6. CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI

6.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 11 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo ("**Evento de Vencimento Antecipado**").

6.1.1. Vencimento Antecipado Automático: Será considerado um evento de vencimento antecipado automático, observado o disposto nesta Cláusula 6, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, a saber:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente,

ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;

(iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;

(v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(vi) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;

(vii) resgate, amortização de ações, 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 obrigações, estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) se 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, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;

(x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto, permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residencial ou da MRL, desde que mantido o controle indireto da Devedora;

- (xi) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;
- (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer de suas controladas e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão;
- (xiv) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas, pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos relacionados aos CRI;
- (xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, o que for maior entre: (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") desde a Data de Emissão das Debêntures; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora; e
- (xvi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM.

6.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado um evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto nesta Cláusula 6, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a saber:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos, e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora, ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais

recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora;

(iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: (a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;

(iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: (i) foi sustado e/ou cancelado, (ii) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

(v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor de atuação;

(vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;

(viii) violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) se a Escritura de Emissão de Debêntures, seus aditamentos, qualquer dos documentos relacionados ao CRI e/ou de qualquer de suas disposições, for decretada judicialmente, parcialmente inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;

(xi) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de operação (a) que tenha por objetivo segregar, as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residencial e/ou de quaisquer sucessores das referidas sociedades, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora na *startup*/unidade de negócios da Devedora denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a ele relacionados; e (b) que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xiv) desta Cláusula 6.1.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre referida redução de capital;

(xii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: (a) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou (b) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(xiii) não manutenção pela Devedora dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviado ao Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índices Financeiros da Devedora**"), observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros da Devedora será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;

(2) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros da Devedora apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("**Prazo de Reenquadramento**");

(3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro da Devedora ou de outro Índice Financeiro da Devedora, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;

(4) os Índices Financeiros da Devedora deverão ser calculados e disponibilizados ao Agente Fiduciário, de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(5) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

$$a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

$$b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas Apropriadas} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos Apropriados}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residencial denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Devedora.

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

(xiv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operações (1) atenderem aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações ou (2) tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residencial ou suas sucessoras, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/*startup* denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a eles relacionados. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (i) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (ii) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(xv) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xvi) abaixo;

(xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas;

6.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.1 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.2 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.1. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere esta Cláusula deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados neste Termo de Securitização.

6.2.2. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 6.2 acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, observado o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta Cláusula, os CRI que não possuírem o direito de voto.

6.2.3. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata esta Cláusula, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI, representando 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 2ª (segunda) convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

6.3. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 6.2 acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização, devendo a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1. Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

7.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI para o volume inicialmente ofertado de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços.

7.3. Plano de Distribuição. Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Participantes Especiais (sendo os Coordenadores e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como “**Instituições Participantes**”), realizarão a Oferta sob o regime de garantia firme de

colocação para o valor de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços, de acordo com a Instrução CVM 400 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos:

- (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; e
- (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição dos CRI.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3 ("**Aviso ao Mercado**") e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos arts. 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM;
- (iv) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nos CRI, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição dos CRI mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de Pedido de Reserva de subscrição dos CRI durante o Período de Reserva, junto aos Coordenadores ou às Instituições Participantes que tiverem aderido à Oferta por meio do Termo de Adesão, durante o respectivo Período de Reserva. Os Pedidos de Reserva

serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo;

- (v) haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, conforme previsto na Cláusula 4.1, item 7, acima. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.
- (vi) Para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e alocação dos CRI entre as séries, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, devendo ser observado o seguinte procedimento: **(i)** a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores Institucionais será considerada até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos; e **(ii)** atingido o Valor Total da Emissão (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), a Remuneração dos CRI indicada na última intenção de investimento referente aos CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos;
- (vii) após as Apresentações para Potenciais Investidores, os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, que será realizado nos termos indicados no item (v) acima;
- (viii) concluído o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição dos CRI;
- (ix) observado o disposto no item (vi) acima, caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a respectiva taxa de remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação da Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de Investimento será cancelado pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso;
- (x) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação dos CRI na B3; (c) a divulgação do

Anúncio de Início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400;

- (xi) iniciada a Oferta: (a) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (b) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3.

7.4. Oferta Não Institucional

7.4.1. Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

7.4.2. Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, ou diminuir a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional.

7.4.3. Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva dos CRI, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) a quantidade de CRI adquiridos e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 16h00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo

Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

- (iii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (ii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10h00 horas da Data de Integralização. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/dos CRI mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente canceladas.

7.5. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

7.5.1. Caso o total dos CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, correspondente a 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

7.5.2. Entretanto, caso o total dos CRI correspondente aos Pedidos de Reserva não cancelados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional dos montantes objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais, observando-se o montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

7.5.3. No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da

Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais.

7.6. Oferta Institucional

7.6.1. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, os CRI remanescentes que não forem colocados na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando a quantidade de CRI a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de CRI que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão os CRI, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

7.6.2. Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

7.7. Critério de Colocação e Rateio da Oferta Institucional

7.7.1. Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI de cada uma das séries, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que

serão as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries ("**Taxas Finais**").

7.7.2. Após a definição das ordens de investimento dos Investidores Institucionais que foram aceitas, conforme os critérios previstos na cláusula acima, as ordens de investimento que indicarem taxas inferiores às Taxas Finais serão integralmente atendidas e, em relação às ordens de investimento que indicarem taxas iguais às Taxas Finais, os Coordenadores realizarão rateio proporcional dos montantes objeto das referidas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

7.8. Critério de Rateio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional. Em caso de emissão de CRI em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, (a) será realizado rateio proporcional dos montantes objeto das ordens de investimento firmadas por Investidores Institucionais e que não tenham sido canceladas por estarem abaixo das Taxas Finais, observando-se o montante de CRI indicado nas respectivas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro; e (b) o montante que sobejar, se houver, será destinado aos Investidores Não Institucionais, mediante a adoção do mesmo critério de rateio proporcional previsto no item (a).

7.9. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação dos CRI, o Investidor que subscrever os CRI receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição dos CRI que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de CRI por ele adquirida, e se converterá em tal CRI depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando os CRI passarão a ser livremente negociados na B3.

As Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

7.10. Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta. O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**").

7.10.1. A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (a) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (b) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional; e (c) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores, até a divulgação do Anúncio de Início.

7.10.2. Uma vez encerrada a Oferta os Coordenadores e a Emissora procederão à divulgação do Anúncio de Encerramento.

7.11. Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

7.12. Subscrição e Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento.

7.12.1. Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 em que a ordem será liquidada.

7.13. Opção de Lote Adicional: A Emissora, com concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, do parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

7.13.1. Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida, pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação.

7.14. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

7.15. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 10h00 (dez horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo investidor, do comunicado sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos 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.

Caso: **(a)** seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou **(b)** 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, 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 ao Coordenador Líder (i) até às 10h00 (dez horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos 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.

Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou **(c)** o presente Contrato seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

8.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 8.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.

8.1.1. Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização e, nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização até a data da efetiva integralização, podendo ser subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura da respectiva ordem de investimento, observados os termos desta Cláusula 8.1.

8.1.2. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3.

8.1.3. Os CRI deverão ser subscritos e integralizados em qualquer data, quais serão consideradas Datas de Integralização, observado o prazo máximo de colocação.

9. CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Instituição do Regime Fiduciário. Na forma do artigo 24 da MP 1.103, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

9.1.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e nos termos da declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

9.2. Constituição do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da MP 1.103, até o pagamento integral dos CRI.

9.3. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma da MP 1.103, os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes 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 pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

9.4. Obrigações do Patrimônio Separado. As CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não contará com garantias de qualquer espécie.

9.6. Aplicações Financeiras. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

9.7. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

9.8. Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora.

9.9. Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização; e
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora;

9.10. Na hipótese prevista no inciso (i), da Cláusula 9.9, cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, convocar Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.

9.11. Nas hipóteses previstas nas Cláusula 11.1, incisos (i), (iii), (iv) abaixo, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do patrimônio separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

9.12. A securitizadora eleita em substituição à Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.13. A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10. CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A Emissora (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observados que eventuais resultados financeiros obtidos pela emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da MP 1.103, da Resolução CVM 60 e do disposto neste Termo de Securitização, e (iv) a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, qual seja, o dia 31 de março de cada ano.

10.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.2.1. A Emissora declara, para fins do disposto no Artigo 3º, II do Suplemento A da Resolução CVM 60, que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a custódia de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários será realizada pela Emissora.

10.3. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

10.3.1. Os documentos comprobatórios referidos no item 10.3 acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

10.4. A totalidade do patrimônio da Emissora 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 referido Patrimônio Separado.

10.4.1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

11. CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação,

não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou

(vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

11.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

11.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

11.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

11.3. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.2 acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

11.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado 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. 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 e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que

integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora 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 e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

11.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Direitos Creditórios Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Direitos Creditórios Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Direitos Creditórios Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

12. CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e da Conta Centralizadora;
- (v) os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;

- (vi) não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, e não foi formalmente notificada sobre investigações ou inquéritos que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) conhece e cumpre com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; (v) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (vi) condenados na esfera judicial ou administrativa por razões de violação às Leis Anticorrupção;
- (x) conhece e cumpre com todas as disposições da legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com 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 ("**Legislação Socioambiental**") nem foi condenada ou é parte em procedimento na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, (b) incentivo à prostituição, ou (c) crime contra o meio ambiente;

(xi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;

(xii) a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam os contratos que a Emissora faz parte, o estatuto social da Emissora, ou qualquer lei, decreto e regulamento a que a Emissora esteja sujeita, bem como não resultam em vencimento antecipado de obrigações da Emissora, criação de qualquer ônus, ou rescisão de qualquer desses contratos;

(xiii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco se encontra em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xiv) está em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei; e

(xv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades.

12.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil.

12.3. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos termos da Cláusula 17 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

12.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

12.5. A Emissora submeterá, nos termos do artigo 35, § 2º, item "b" da Resolução CVM 60, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado.

12.6. A Emissora cooperará com o Agente Fiduciário e fornecerá os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização.

12.7. A Emissora manterá atualizado seu registro na CVM.

12.8. A Emissora não praticará qualquer ato em desacordo com seu estatuto social.

12.9. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Vencimento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do conhecimento do fato que ensejou referidos eventos.

12.10. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual substituição dos auditores independentes, bem como às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM (SSE), nos termos do § 7º, do artigo 33, da Resolução CVM 60.

12.11. A Emissora pagará eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, conforme aplicável, desde que a Emissora seja responsável.

12.12. A Emissora cumprirá as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios.

12.13. A Emissora calculará, diariamente, o valor nominal unitário atualizado dos CRI e sua Remuneração.

12.14. A Emissora cumprirá com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica.

12.15. A Emissora exercerá suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores.

12.16. A Emissora evitará práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores.

12.17. A Emissora cumprirá fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas nos instrumentos de Emissão dos títulos de securitização.

12.18. A Emissora envidará os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões.

12.19. A Emissora informará 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 da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável.

12.20. A Emissora envidará os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros.

12.21. A Emissora fiscalizará os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, desde que haja indícios de descumprimento ou inadimplência referente ao trabalho prestado.

12.22. A Emissora notificará, em até 3 (três) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.23. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, 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 do mencionado relatório. 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. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência e qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

12.24. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

12.25. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, monitorar, controlar e processar a liquidação dos ativos vinculados à Emissão, podendo contratar prestadores de serviços para tais atividades, sem se eximir de suas responsabilidades, as quais incluem: **(i)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) controles de presenças e das atas de Assembleia Especial dos Investidores; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus Patrimônios Separados; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão; **(ii)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde de que sejam advindas de descumprimento exclusivamente dela; **(iii)** manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão: (a) registrados em entidade registradora; (b) custodiados na Instituição Custodiante; **(iv)** elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60; **(v)** convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações; **(vi)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica; **(vii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições do instrumento de Emissão; e **(viii)** adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso.
- (ii) contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, incluindo o Agente Fiduciário, a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI;
- (iii) nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, 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 serviços no âmbito

da operação de securitização, bem como adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem: **(i)** recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Direitos Creditórios Imobiliários nele custodiados ou registrados; e **(iii)** regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;

(iv) contratar, exclusivamente às expensas da Devedora, e manter contratada agência de classificação de risco para atualizar trimestralmente o *rating* a ser atribuído aos CRI, em escala nacional, tendo como base a data de apresentação do primeiro relatório emitido pela Agência de Rating, a qual será escolhida pela Emissora, dentre as agências Fitch Ratings do Brasil Ltda., Standard and Poor's ou Moody's, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Rating", para todos os fins e efeitos deste Termo de Securitização; e

(v) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco.

12.25.1. Nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60: **(i)** não se aplica aos Patrimônios Separados a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores derivado da implantação do comitê de auditoria; **(ii)** na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante aprovação em sede d Assembleia Especial de Investidores, a emissão de nova série de títulos de securitização da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas; **(iii)** na hipótese do item 12.25.1) acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário, se constituído, e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a Remuneração dos Investidores; e **(iv)** instrumento de emissão dos títulos de securitização a que se refere o item 12.25.1) acima deve ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13. CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas da Devedora, durante o período de vigência dos CRI:

(a) (i) parcelas anuais de R\$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação dos Índices Financeiros, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação e os seguintes na mesma data dos trimestres subsequentes. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja

integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a função em relação a emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(b) os valores indicados nos itens “(a)” e “(d)” abaixo, acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI 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 arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

(d) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Devedora e/ou à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à Assembleia Especial de Investidores e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a Assembleia Especial de Investidores; (d) conferência de procuração de forma prévia a Assembleia Especial de Investidores; e (e) aditivos e contratos decorrentes da Assembleia Especial de Investidores. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.1.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

13.1.2. Caso a Emissora ou a Devedora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 13.1 acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1%

(um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.1.3. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.1.4. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas e/ou do Patrimônio Separado, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na legislação aplicável;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída;
- (d) estar 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;
- (e) que verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização; e
- (f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo III** deste Termo de Securitização.

13.3. 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. São obrigações do Agente Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

- (b) 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;
- (c) 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 Especial de Investidores prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (l) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (m) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (n) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;
- (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as

obrigações relativas às 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, II, da Resolução CVM 17;

(q) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

13.5. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

13.5.1. A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à Assembleia Especial de Investidores referida neste item o disposto na Cláusula 13.5.1 acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

13.7. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.9. 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, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo.

13.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.11. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

14. CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula 14.

14.1.1. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores 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 presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; 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) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.1.1.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

14.1.2. Nos termos da Cláusula 14.1 acima, são exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses

expressamente previstas no presente instrumento; e (vi) alterações nas características dos CRI, entre outros.

14.2. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos respectivos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

14.3. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de 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 Especial de Investidores; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

14.4. Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.5. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.5.1. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 14.5 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 20 (vinte) dias de antecedência da referida Assembleia Especial de Investidores, cujo quórum deve corresponder ao quórum estabelecido na Cláusula 14.13 deste Termo, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

14.5.2. Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

14.6. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na MP 1.103, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.7. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais

1 (um) dos CRI em Circulação e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 32 da Resolução CVM 60, bem como as ressalvas previstas no artigo 29, § 3º, da MP 1.103.

14.8. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.9. Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

14.10. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

14.11. O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.12. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

14.13. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto neste Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

14.13.1. Quórum para Substituição da Securitizadora. Eventual substituição da Securitizadora será deliberada por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

14.13.2. Quórum Qualificado: Observados os quóruns de instalação previstos na Cláusula 14.13 acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação: (i) alteração das disposições desta Cláusula 14.13.2; (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; (iii) alteração da Atualização Monetária ou da Remuneração; (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização; (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; (vi) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; e (vii) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula 14.

14.13.3. Quórum Qualificado para Waiver Prévio: As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais

1 (um) dos Titulares de CRI presentes reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

14.14. As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital de convocação, conforme prazo mínimo estabelecido na Resolução CVM 60, quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

14.15. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.16. As Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo, todavia que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou por demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável; (v) da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (vi) em virtude da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; (vii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos.

14.16.1. As alterações referidas na Cláusula 14.15 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do § 4º, do artigo 25 da Resolução CVM 60.

14.17. As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora.

14.17.1. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e observado o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("**Resolução CVM 81**"), as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas: (i) de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.17.1.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve 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 Investidor, nos termos do § 1º, da Resolução CVM 60.

14.17.1.2. Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

14.18. 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 em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.19. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.20. Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: (i) os prestadores de serviços da Emissão, o que inclui a Securitizadora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços da Emissão; (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.20.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.19 acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

15. CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão pagas pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso

contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo.

15.2. Será devida à Emissora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como diante do disposto na MP 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, uma remuneração mensal no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a Securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, conseqüentemente, de resgate antecipado dos CRI.

15.3. Todas e quaisquer despesas incorridas com a emissão das Debêntures e dos CRI, conforme abaixo listadas, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, e serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, inclusive nas hipóteses de insuficiência do Fundo de Despesas:

- (i) remuneração da Emissora, pela Emissão dos CRI, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por série em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

(iii) remuneração da Emissora, pela administração da carteira fiduciária, conforme prevista na Cláusula 15.2 acima;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

- pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI;
- pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;
- a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Emissora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;
- as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;
- os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

- em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual 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*.
- (v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 13.1 acima.
- (vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$1.800,00 (mil oitocentos reais), 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; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$210,00 (duzentos e dez reais), 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 meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) 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; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido 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 (v) 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.
- (vii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos documentos da Oferta;
- (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, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

- (x) emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;
- (xi) custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;
- (xii) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão de Debêntures, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de Direitos Creditórios Imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (xiii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e
- (xiv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

15.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

15.5. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

15.6. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e

similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, 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 e *conference call*; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

15.7. Será devida, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

15.8. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude da administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

15.9. Eventuais custos suportados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 15.3 acima, deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.

15.10. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, ou pela Devedora, conforme o caso.

15.11. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas das Cláusulas 15.1 e 15.2 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.

15.11.1. 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.

15.12. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará com as despesas da operação a partir de recursos próprios.

15.13. Observado o disposto nos itens acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

16. CLÁUSULA DEZESSEIS – DAS GARANTIAS

16.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

17. CLÁUSULA DEZESSETE - PUBLICIDADE

17.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados nos Canais de Comunicação da Emissora, conforme a legislação em vigor exigir, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 14, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. Caso a Emissora altere seus canais de publicação após a data de emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

17.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores desta Cláusula com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

17.3. As atas lavradas das assembleias serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora.

18. CLÁUSULA DEZOITO – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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 que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor

interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

18.1. Imposto sobre a Renda (IR):

18.1.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/04**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

18.1.2. Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil.

Pessoas Jurídicas

18.1.3. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 de 20 de janeiro 1995 – "**Lei 8.981/95**" e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015 – "**IN 1.585/15**").

18.1.4. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ 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 a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

18.1.5. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997 ("**Lei 9.532/97**"). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:

18.1.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/95, artigo 71 da IN 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**Decreto 9.580/18**").

18.1.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689 de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei 7.689/88**") alterado pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 ("**MP 1.034/21**") convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021 ("**Lei 14.183/21**").

18.1.8. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 ("**Lei 8.668/93**"), a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585/15).

Pessoas Físicas

18.1.9. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585/2015).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

18.1.10. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

18.1.11. Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 – “**Investidor 4.373**”) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento - artigo 81 da Lei 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995 (“**Lei 9.249/95**”).

18.1.12. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRI detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN 1.585/15).

18.1.13. Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530 de 19 de dezembro de 2014 (“**IN 1.530/14**”), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 (“**IN 1.037/10**”).

18.2. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

18.2.1. O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

18.2.2. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 (“**Lei 9.718/98**”), artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 (“**Lei 10.637/02**”), e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003 (“**Lei 10.833/03**”).

18.2.3. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015 (“**Decreto 8.426/15**”), estão sujeitas à

aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

18.2.4. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

18.2.5. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

18.2.6. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

18.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF-Câmbio"):

18.3.1. 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 pela Resolução CMN 4.373/2014, 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306**"). 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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

*Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF-Títulos**"):*

18.3.2. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

19. CLÁUSULA DEZENOVE – REGISTRO DO TERMO

19.1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o regime fiduciário a que os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e a Conta Centralizadora, nos termos das declarações constantes do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

20. CLÁUSULA VINTE – NOTIFICAÇÕES

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo e formalizadas por escrito, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

- (i) 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.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

- (ii) Se para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro – RJ

CEP: 22640-102

At.: Marcelle Motta Santoro, Karolina Gonçalves Vangelotti e Marco Aurélio Ferreira

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

21. CLÁUSULA VINTE E UM – RISCOS

21.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo X** a este Termo de Securitização.

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. 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 aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

22.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

22.3.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 14.16 acima.

22.4. 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.

22.5. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme apurado em decisão transitada em julgado.

22.6. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciaram ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

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

23. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

23.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

23.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização eletronicamente, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.]

SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

(Página de Assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/ME: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF/ME: 224.171.888-21

(Página de Assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Marcelle Motta Santoro

Cargo: Diretora

CPF: 109.809.047-06

(Página de Assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.)

TESTEMUNHAS

1. _____
Nome: Silvia Caroline Moi
RG: 43.364.556-8
CPF/ME: 434.086.888-42

2. _____
Nome: Alan Rogerio da Silva Torquato
RG: 23.104.012-X-SSP/SP
CPF/ME: 139.888.478-28

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI

I.I. CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de agosto de 2022.

SÉRIE	1ª	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conj. 12, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO					
<i>"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", firmado em 06 de julho de 2022, no valor de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Escritura de Emissão de Debêntures), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária</i>					

e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos seguintes empreendimentos imobiliários:

• **Descrição dos Imóveis Lastro:**

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBR A GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZ I, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos	Não	OK	NÃO	SIM

									e Docum entos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarc a de Taubat é				
E14 0	MRV MRL IV INCORPO R SPE	087773580 00137	PONTE ROMAN A	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/ SP	13329- 350	184 75	4º Oficial de Registr o de Imóvei s Comarc a de Campin as - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM	
E55 4	JARDIM DI STUTTGA RT INC	287091440 00130	PQ JARDIM DI STUTTGA RT	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVIL LE/SC	89230- 275	496 13	3º Registr o de imóveis de Joinvill e - SC	Não	OK	NÃO	SIM	
H4 36	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	083434920 00120	PROVÍN CIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/M G	33934- 105	353 8	Cartóri o de Registr o de Imóvei s Comarc a de Ribeirã o das Neves - MG	Não	OK	Par cial	SIM	
H1 16	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	083434920 00472	RES COLINA S DE ROMA	RUA HERCULA NO FLORENC E TEIXEIRA, S/N	CAMPIN AS/SP	13046- 390	234 186	3º Registr o de imóveis de Campin as - SP	Não	OK	NÃO	SIM	
E60 6	RESIDEN CIAL DOS LÍRIOS	316206390 00101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOT TO, S/N	Limeira/ SP	13092- 108	984 85	2º Oficial de Registr o de Imóvei s Limeira	Não	OK	NÃO	SIM	
HQ 02	MRV PRIME LXIV INCORP	361157170 00126	RESIDE NCIA PIAZZA PLATIN A	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACIC ABA/SP	13403- 371	122 231	1º Registr o de Imóvei s e Anexos Comarc a de Piracica ba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM	

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Binoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

H1 96	MRV ENGENHARIA PART. S.A	083434920 05431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444- 360	675 88	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H2 87	MRV ENGENHARIA PART. S.A	083434920 00553	RESIDENCIAL AMISTADA	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805- 045	144 403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
CQ 09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	340858410 00160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/ PR	81050- 450	812 41	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
CQ 01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	340858410 00160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530- 440	957 90	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
A89 1	MRV ENGENHARIA PART. S.A	083434920 00804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421- 035	202 323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H5 26	MRV ENGENHARIA PART. S.A	083434920 20074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRI NA/PR	86055- 000	124 953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
MQ 02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	375638800 00114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO /SP	08664- 015	882 10	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM

	AQ 17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	767 2	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
	A70 7	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315 785	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AC 44	MRV MDI NASBE INCORP.S PE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTI QUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169 192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC 84	MRV VILA VELHA INCORPORACÃO	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	757 63	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H2 49	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina /PI	08552-350	566 5	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SIM	SIM
LOTE COMPLEMENTAR R\$ 110 MM	H0 36	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	565 23	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ 21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X. DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216 750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ 20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE /SP	13454-000	862 37	Registro de imóveis de Santa Bárbara	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Binoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

									D'Oeste				
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarcária Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	1º Registro de Imóveis de São Luís - MA	Não	OK	NÃO	SIM

• **Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro:**

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residência I	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residência I	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residência I	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021

Residencia I	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N. 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021

Residência I	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residência I	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R\$ 550.000.000,01	

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE: Até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na data de emissão.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2954 (dois mil novecentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	Até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures da Primeira Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Atualização Monetária", respectivamente).
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> equivalente a 0,70% (setenta

	centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").
Data de Vencimento Final	13 de setembro de 2030.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série"). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("Prêmio"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI: (A). a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures, a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data da Amortização Extraordinária; e (B). a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a duration calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série"), de modo que o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Emissora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado

	Facultativo; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI: (A) o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a ser resgatado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (B) a soma da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, não pagos, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de <i>duration</i> mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a <i>duration</i> calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures desta Emissão (" Oferta de Resgate Antecipado "). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento	A amortização do valor nominal unitário atualizado das Debêntures conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	14 de março de 2023	0,00000	SIM
2	14 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	14 de março de 2024	0,00000	SIM
4	13 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	14 de março de 2025	0,00000	SIM
6	12 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	13 de março de 2026	0,00000	SIM
8	14 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	12 de março de 2027	0,00000	SIM
10	14 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	14 de março de 2028	0,00000	SIM
12	14 de setembro de 2028	33,33333	SIM
13	14 de março de 2029	0,00000	SIM
14	14 de setembro de 2029	50,00000	SIM
15	14 de março de 2030	0,00000	SIM
16	13 de setembro de 2030	100,00000	SIM

I.II. CCI 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de agosto de 2022.

SÉRIE	2ª	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conj. 12, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO					
<i>"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", firmado em 06 de julho de 2022, no valor de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Escritura de Emissão de Debêntures), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos seguintes empreendimentos imobiliários:</i> • Descrição dos Imóveis Lastro:					

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBR A GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registr o de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORAD A DAS TORRES	RUA WATERLO O, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registr o de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registr o de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZ I, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registr o de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registr o de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUETERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté /SP	12042-210	152050	Oficial de Registr o de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM

E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves - MG	Não	OK	Parcial	SIM
H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULO NO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
E606	RESIDENCIAL DOS LÍRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIAL PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHARIA	08343492000553	RESIDENCIAL	AVENIDA DOM CARLOS	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de	Não	OK	NÃO	SIM

		RIA PART. S.A		AMISTA D	CARMELO, S/N				Registr o de Imóvei s Araraq uara - SP				
	CQ 09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	340858410 00160	RESIDE NCIAL CANELL I	RUA CAROLIN A CASTELLI, N. 694	Curitiba/ PR	81050- 450	812 41	5º Serviço de Registr o de Imóvei s	Não	OK	SI M	SIM
	CQ 01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	340858410 00160	RESIDE NCIAL CASONI	AVENIDA COMENDA DOR FRANCO, N. 770	CURITIB A/PR	81530- 440	957 90	4º Serviço de Registr o de Imóvei s Comarc a de Curitib a - Paraná	Não	OK	NÃ O	SIM
	A89 1	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	083434920 00804	RESIDE NCIAL CEREJEI RAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421- 035	202 323	7º Oficial de Registr o de Imóvei s de São Paulo	Não	OK	NÃ O	SIM
	H5 26	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	083434920 20074	RESIDE NCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHER ME FAREL, N. 41665	LONDRI NA/PR	86055- 000	124 953	1º Serviço de Registr o de Imóvei s Comarc a de Londrin a - Estado do Paraná	Não	OK	NÃ O	SIM
	MQ 02	MRV XC INCORPO RACOES LTDA	375638800 00114	RESIDE NCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO /SP	08664- 015	882 10	Registr o de Imóvei s Comarc a de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃ O	SIM
	AQ 17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	317495220 00386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVAD OR/BA	41297- 355	767 2	2º Ofício do Registr o de Imóvei s Salvad or - BA	Não	OK	NÃ O	SIM
	A70 7	MRV ENGENHA	083434920 00804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE	São Paulo/SP	03950- 000	315 785	9º Oficial de Registr	Não	OK	NÃ O	SIM

		RIA PART. S.A			ALMEIDA, S/N				o de Imóveo s de São Paulo				
	AC 44	MRV MDI NASBE INCORP.S PE	138446810 00116	SPZ SERRA DA MANTI QUEIRA	AVENIDA RAIMUND O PEREIRA DE MAGALHÃ ES, S/N	São Paulo/SP	05145- 000	169 192	16º Oficial de Registr o de Imóvei s da Capital	Não	OK	NÃ O	SIM
	AC 84	MRV VILA VELHA INCORPO RAÇ	285480560 00102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQU E CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110- 210	757 63	Cartóri o do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarc a da Capital	Não	OK	NÃ O	SIM
	H2 49	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	083434920 49994	TERRAZ ZO HORIZO NTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina /PI	08552- 350	566 5	Cartóri o do 7º Ofício de Registr o de Imóvei s Teresin a - Piauí	Não	OK	SI M	SIM
LOTE COMPLE MENTAR R\$ 110 MM	H0 36	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	083434920 61005	VISTA DAS EMBAÚ BAS	AVENIDA DESEMBA RGADOR JOÃO MACHADO , S/N	Manaus/ AM	69042- 360	565 23	Cartóri o do 3º Ofício de Registr o de Imóvei s	Não	OK	SI M	SIM
	HQ 21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717 .000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELÃO AGUINAL DO X.DE SOUZA	CAMPIN AS/SP	13040- 550	216 750	3º registro de imóveis de Campin as - SP	Não	OK	NÃ O	SIM
	HQ 20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717 .000.1-26	RESIDE NCIAL AMPLIT UDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBAR A D'OESTE /SP	13454- 000	862 37	Registr o de imóveis de Santa Bárbar a D'Oest e	Não	OK	NÃ O	SIM
	H0 51	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	08.343.492 .002.3-35	RES. PORTO FRANKF URT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopold o/RS	93115- 000	108 021	Registr o de Imóvei s de São Leopold o	Não	OK	NÃ O	SIM
	H4 42	MRV ENGENHA	08.343.492 .001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ	Fortalez a/CE	60744- 050	556 41	Cart. Reg. Imóvei s 6ª	Não	OK	NÃ O	SIM

		RIA PART. S.A			ALVES, S/N				Zona Comarc a Fortale za				
	H1 83	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	08.343.492 .000.8-04	RESID SALINA S DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO /SP	08696- 040	839 33	Registr o de Imóvei s da Comarc a de Suzano - SP	Não	OK	NÃ O	SIM
	H0 93	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	08.343.492 .002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/R S	91790- 400	205 464	Registr o de Imóvei s da Terceir a Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃ O	SIM
	H3 58	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	08.343.492 .021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO , N. 298	São Luís/MA	65036- 810	126 945	Registr o de Imóvei s de São Luís - MA	Não	OK	NÃ O	SIM

• **Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastró**

Imóvel Lastró	Nome do Empreendiment o	Endereço do Empreendiment o	Cidade do Empreendiment o	CEP do Empreendiment o	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencia I	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021

Residencia I	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencia I	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R\$ 550.000.000,01	

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE: Até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na data de emissão.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	Até R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R\$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (" Valor Nominal Unitário Atualizado " e " Atualização Monetária ", respectivamente).
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" Remuneração das Debêntures da Segunda Série ").
Data de Vencimento Final	14 de setembro de 2032.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive), (" Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série "). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido

	pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("Prêmio"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI: (A). a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures, a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data da Amortização Extraordinária; e (B). a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a duration calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo Total	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série"), de modo que o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI: (A) o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a ser resgatado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (B) a soma da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, não pagos, desde a data do efetivo Resgate

	Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de <i>duration</i> mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a <i>duration</i> calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures desta Emissão (" Oferta de Resgate Antecipado "). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento	A amortização do valor nominal unitário atualizado das Debêntures conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	14 de março de 2023	0,00000	SIM
2	14 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	14 de março de 2024	0,00000	SIM
4	13 de setembro de 2024	0,00000	SIM

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
5	14 de março de 2025	0,00000	SIM
6	12 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	13 de março de 2026	0,00000	SIM
8	14 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	12 de março de 2027	0,00000	SIM
10	14 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	14 de março de 2028	0,00000	SIM
12	14 de setembro de 2028	0,00000	SIM
13	14 de março de 2029	0,00000	SIM
14	14 de setembro de 2029	0,00000	SIM
15	14 de março de 2030	0,00000	SIM
16	13 de setembro de 2030	33,33333	SIM
17	14 de março de 2031	0,00000	SIM
18	12 de setembro de 2031	50,00000	SIM
19	12 de março de 2032	0,00000	SIM
20	14 de setembro de 2032	100,00000	SIM

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

II.I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE

Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	15 de março 2023	0,00000	SIM
2	15 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	15 de março de 2024	0,00000	SIM
4	16 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	17 de março de 2025	0,00000	SIM
6	15 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	16 de março de 2026	0,00000	SIM
8	15 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	15 de março de 2027	0,00000	SIM
10	15 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	15 de março de 2028	0,00000	SIM
12	15 de setembro de 2028	33,33333	SIM
13	15 de março de 2029	0,00000	SIM
14	17 de setembro de 2029	50,00000	SIM
15	15 de março de 2030	0,00000	SIM
16	16 de setembro de 2030	100,00000	SIM

II.II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE

Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	15 de março de 2023	0,00000	SIM
2	15 de setembro de 2023	0,00000	SIM

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
3	15 de março de 2024	0,00000	SIM
4	16 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	17 de março de 2025	0,00000	SIM
6	15 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	16 de março de 2026	0,00000	SIM
8	15 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	15 de março de 2027	0,00000	SIM
10	15 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	15 de março de 2028	0,00000	SIM
12	15 de setembro de 2028	0,00000	SIM
13	15 de março de 2029	0,00000	SIM
14	17 de setembro de 2029	0,00000	SIM
15	15 de março de 2030	0,00000	SIM
16	16 de setembro de 2030	33,33333	SIM
17	17 de março de 2031	0,00000	SIM
18	15 de setembro de 2031	50,00000	SIM
19	15 de março de 2032	0,00000	SIM
20	15 de setembro de 2032	100,00000	SIM

ANEXO III

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUEO AGENTE FIDUCIARIO ATUA NESTA DATA

Série e Emissão	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$45.019.662,20
Taxa de Juros	IGP-DI + 8,00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
Quantidade	134
Data de Vencimento	28.02.2025
Garantias	fiança, alienação fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$13.369.702,84
Taxa de Juros	IGPM + 9,25% a.a.
Quantidade	13
Data de Vencimento	30.09.2025
Garantias	fiança e alienação fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$29.311.918,20
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2% a.a.
Quantidade	87
Data de Vencimento	06.12.2022
Garantias	aval e alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$100.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,20% a.a.
Quantidade	100

Data de Vencimento	19.08.2025
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$132.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	132
Data de Vencimento	11.03.2027
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$3.290.716.805,40
Taxa de Juros	Pré-fixada 10,16% a.a.
Quantidade	10
Data de Vencimento	01.10.2043
Garantias	alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$8.559.611,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
Quantidade	25
Data de Vencimento	30.04.2024
Garantias	fiança e alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	44ª Série da 1ª emissão de certificado de rebiveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$9.176.398,47
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a.
Quantidade	9

Data de Vencimento	25.09.2025
Garantias	hipoteca, fiança e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$3.385.372,41
Taxa de Juros	IPCA + 12,00% a.a.
Quantidade	3
Data de Vencimento	15.01.2026
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóvel e hipoteca
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	03.10.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	109ª série da 1ª Emissão (anteriormente integrantes da 2ª série da 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)
Valor Total da Emissão	R\$186.862.757,28
Taxa de Juros	IGP-M + 9,4% a.a.
Quantidade	186
Data de Vencimento	08/03/2022
Garantias	alienação fiduciária
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	134ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$150.000.000,00
Taxa de Juros	98,50% da Taxa DI
Quantidade	150.000

Data de Vencimento	27.04.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	138ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$254.000.000,00
Taxa de Juros	97,5% da Taxa DI
Quantidade	254.000
Data de Vencimento	15.06.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,00% da taxa DI
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15.08.2025
Garantias	alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	163ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$78.421.024,08
Taxa de Juros	IPCA + 7% a.a
Quantidade	780
Data de Vencimento	23.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de conta vinculada e alienação fiduciária de ações
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	495ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 250.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,70% a.a.
Quantidade	250.000

Data de Vencimento	08/03/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série Única da 31ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$550.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,75% a.a
Quantidade	550.000
Data de Vencimento	26/06/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$226.280.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 3,50% a.a (1ª Série); IPCA + 9% (2ª Série)
Quantidade	134.675 (1ª Série); 91.605 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$170.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,500% a.a. (1ª Série); IPCA + 10,6400% a.a. (2ª Série)
Quantidade	85.000 (1ª Série); 85.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	16/11/2023 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$90.000.000,00
Taxa de Juros	104% da Taxa DI
Quantidade	90.000

Data de Vencimento	25.11.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 4ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$60.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,2% a.a (1ª Série) e 100% da Taxa DI + 2,39% a.a (2ª Série)
Quantidade	13.424 (1ª Série) e 46.576 (2ª Série)
Data de Vencimento	12/08/2024
Garantias	alienação fiduciária de ações e fiança
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 10ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$1.080.482.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 5,4% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,8% a.a. (2ª Série)
Quantidade	352.426 (1ª Série) e 728.056 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª série) e 15/06/2030 (2ª série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$200.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 4,6374% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,6593% a.a. (2ª Série)
Quantidade	100.000 (1ª Série) e 100.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	19/11/2025 (1ª série) e 18/11/2027 (2ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta 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 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 32ª Emissão, em até duas séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que 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, em que a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto no artigo 24 a 31 da MP 1.103;
- (ii) nos termos da MP 1.103, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**");
- (iii) com base na declaração da Devedora, verificou que os direitos creditórios objeto de reembolso de reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação;
- (iv) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A."*, celebrado nesta data; e
- (v) o registro de emissor de valores mobiliários, categoria B, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: _____

Nome: _____

Cargo:
CPF/ME:

Cargo:
CPF/ME:

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Endereço: Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 32ª
Número da Série: 1ª e 2ª
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade de CRI: 550.000 (quinhentos e cinquenta mil)
Espécie: Quirografária
Forma: Nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, 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.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI 10.931

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no , inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado, em 06 de julho de 2022, entre a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários 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 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), a Instituição Custodiante e a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio da qual foram emitidas as Cédula de Crédito Imobiliário da 1ª série, número 001 (“**CCI 001**”) e da 2ª série, número 002 (“**CCI 002**”) e, em conjunto com a CCI 001, “**CCI**”, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“**Lei 10.931**”), que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Emissora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A. (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória 1.103, de 15 de março de 2022 (“**MP 1.103**”), regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

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

Nome: Sonia Regina Menezes
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 085.575.688-86

Nome: Bruna Souza Noel
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 219.715.008-10

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0011-78, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários 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 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

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

Coordenador Líder

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor

ANEXO VIII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES

Descrição dos Imóveis Lastro

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM

E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves - MG	Não	OK	Parcial	SIM
H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
E606	RESIDENCIAL DOS LÍRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM

CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
MQ02	MRV XC INCORPORACO ES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAÇ	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM

									Teresina - Piauí				
LOTE COMPLEMENTAR R\$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	1º Registro de Imóveis de São Luís - MA	Não	OK	NÃO	SIM

Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão para cada um dos Imóveis Lastro:

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021

Residencial	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R\$ 550.000.000,01	

ANEXO IX

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 12, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000

São Paulo - SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

**Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 32ª
Emissão 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 [1ª/2ª] Série da 32ª Emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 22276, 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 04.506-000, 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 ("**Resgate Antecipado**"), conforme abaixo:

☐ **SIM**, aceito o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI de minha titularidade.

☐ **NÃO**, não aceito o Resgate Antecipado dos CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)

ANEXO X

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 Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente 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 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, pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este 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 produziram "efeito adverso" sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, 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 do valor investido.

RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) *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, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda

reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

(ii) Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

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.

(iii) A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora. Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes 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.

(iv) 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 resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o *impeachment* da última presidente da república, Dilma Rouseff.

Depois de uma tumultuada disputa presidencial, o congressista Jair Bolsonaro derrotou Fernando Haddad no segundo turno das eleições realizadas em 28 de outubro de 2018 e se tornou o presidente do Brasil em 1º de janeiro de 2019. As divisões políticas no Brasil que surgiram antes das eleições resultam em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que podem afetar adversamente as operações da Emissora e da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

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, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações da Emissora e da Devedora. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários.

(v) *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.

(vi) *Ambiente macroeconômico internacional.* O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

(vii) Risco relacionado a pandemias. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

(viii) Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

(ix) Invasão da Rússia na Ucrânia pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira: Em 24 de fevereiro de 2022, forças russas invadiram a Ucrânia por terra, mar e ar, concretizando o maior ataque de um Estado contra outro na Europa desde a Segunda Guerra Mundial. No dia anterior ao ataque, o presidente russo, Vladimir Putin, fez um discurso no qual declarou o início de uma “operação militar especial”, cujo objetivo era a “desmilitarização e desnazificação da Ucrânia” para proteger as pessoas de abusos e genocídios, por parte do governo ucraniano. Após o ataque militar russo, o presidente da Ucrânia, Volodymyr Zelensky, decretou lei marcial no país, cuja medida derruba leis civis e as substitui por regras militares em todo o território nacional.

(x) Houve uma queda global na bolsa de valores e uma série de sanções foram aplicadas a Rússia, pelo Estados Unidos, Reino Unido e União Europeia. É um exemplo o 4º pacote de sanções da Comissão Europeia aplicada em 15 de março de 2022, que impôs a proibição total de quaisquer transações com empresas estatais russas em diferentes setores; mais restrições comerciais relativas ao ferro, aço e produtos de luxo; vedações a novos investimentos no setor energético russo;

proibição da classificação russa e de empresas do país pelas agências de classificação de crédito da União Europeia; e ampliação da lista de pessoas e entidade sancionadas, entre outras.

(xi) O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, o que poderá prejudicar o mercado de capitais e a economia brasileira.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

(i) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária. A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

(iii) Credores privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem 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, ela prevê que permanecem

respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iv) Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão deliberar, em Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(v) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, parágrafo primeiro, inciso II da MP 1.103, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

(i) Manutenção de registro de companhia aberta. A sua atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.

(ii) 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.

(iii) A importância de uma equipe qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(iv) 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, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

(v) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado sobre cada um dos Direitos Creditórios Imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(vi) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios 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 com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(vii) O relacionamento da Emissora e com sociedades integrantes dos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses. Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos conglomerados econômicos eventualmente 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. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.

(viii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI são lastreados pelos Direitos Creditórios Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios 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 Titulares de CRI.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA

Riscos Relacionados à Devedora

(i) Doenças altamente transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, tais como a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), podem vir a provocar um efeito adverso nos negócios da Devedora.

Em 11 março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Este evento exigiu a implementação de severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais em todo o mundo, com o intuito de retardar ou limitar a propagação da doença. Com isso, foram determinados períodos de quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho e fechamento do comércio.

Consequentemente, o ritmo da construção dos projetos da Devedora sofreu um declínio significativo no período, devido às restrições de circulação impostas nas jurisdições em que a Devedora opera. Além disso, uma desaceleração econômica global, impacta diretamente no aumento do desemprego e em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Isso tem potencial para impactar as vendas futuras da Devedora e, em consequência, o seu resultado operacional. Ainda, os eventuais impactos na cadeia produtiva causados pela pandemia do COVID-19, tais como falta de matéria prima, insumos ou falhas logísticas, podem afetar negativamente a operação da Devedora.

Diversos estandes de venda da Devedora foram fechados durante os períodos mais críticos da propagação da doença. Todos já foram reabertos, mas podem vir a ser fechados novamente dependendo de um eventual agravamento da pandemia.

Durante as ondas mais severas da pandemia, a disseminação do COVID-19 levou a Devedora a modificar as suas práticas de negócios. Neste período a Devedora cancelou as viagens de

funcionários, instaurou trabalho remoto e interrompeu a participação física em reuniões, eventos e conferências.

A Devedora acredita, ainda, que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que, pela falta de eventos comparáveis, são altamente imprevisíveis. Não é possível prever a duração e a distribuição geográfica da doença e, portanto, não é possível determinar quando as condições econômicas e operacionais usuais serão retomadas. Mesmo após a superação da pandemia, a Devedora poderá continuar a ter impactos adversos em seus negócios, como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego.

Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem ter intensificado outros riscos mencionados neste Formulário de Referência.

(ii) Conflitos geopolíticos no mundo, tais como a guerra entre a Rússia e a Ucrânia.

Eventos como o conflito entre a Rússia e a Ucrânia tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities. O cenário de preços mais altos e atividade estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas. Devido ao aumento da inflação nos materiais, a Devedora precisou atualizar as projeções de INCC em seus orçamentos, resultando na compressão da margem bruta dos produtos vendidos.

(iii) Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares e dos clientes da Devedora é fornecida pela CEF.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF). Por se tratar de Instituição Financeira ligada à administração pública, está sujeita a mudanças de políticas, metodologias e processos de concessão de crédito. Essas mudanças têm o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para a Devedora, que desejam financiar os seus projetos.

Tanto o financiamento de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela quanto o dos clientes que comprem as unidades utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente, os empregadores depositam em contas abertas na CEF, em nome dos seus empregados, o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está, em parte, vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas. A atividade exige volumes importantes de capital de giro, portanto a suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Devedora e afetar o desenvolvimento de atividades futuras.

(iv) A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento dos empreendimentos futuros da Devedora. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

(v) Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não obtenham as autorizações exigidas para os empreendimentos da Devedora no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir da Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes.

Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, esta poderá ser afetada adversamente, sofrer atrasos e, eventualmente, resultar em cancelamentos nos empreendimentos.

Das pendências existentes, a Devedora ressalta as seguintes: (i) registros protocolados e em processo de cumprimento de exigências; e (ii) registros de incorporação com pendência relativa ao projeto de construção.

(vi) A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.

O crescimento da Devedora exigiu e continuará a exigir uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em seus recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional por meio de novos produtos e a expansão nos mercados atuais em que a Devedora atua poderão resultar na necessidade de novas adaptações de seus recursos e depender substancialmente da capacidade da Devedora de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não for capaz de responder de modo rápido e adequado a esta expansão, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

(vii) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, a Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, situação financeira e os seus resultados operacionais.

(viii) Reconhecimento de receita de venda e custos pode ter ajustes

A receita de venda das unidades da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados.

(ix) A incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração da Devedora, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora, formada por executivos experientes que detêm vasto conhecimento do negócio.

Nos últimos anos, a Devedora se preparou para promover, quando necessário, a sucessão dos membros da alta direção da maneira mais cautelosa e estratégica possível, buscando dentro da própria organização, bem como no mercado, por sucessores da mais alta qualificação.

A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, situação financeira e nos resultados operacionais.

(x) Cadastro de Empregadores

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas à escravidão tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016. Entretanto, a Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de “condições análogas a de escravo” e não informa as regras de inclusão e exclusão no Cadastro.

Diante da falta de clareza e objetividade da Portaria que rege o funcionamento do “Cadastro de Empregadores”, da amplitude da operação da empresa no território brasileiro e devido ao critério subjetivo adotado por parte do agente fiscalizador em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo, existe o risco de inclusão neste Cadastro e, consequente, suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que lá permanecer.

A operação da Devedora possui controle sistemático e diário quanto às condições de trabalho e controle no cumprimento dos direitos trabalhistas, respeitando sempre a legislação vigente.

(xi) A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para a operação da Devedora. Eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente o negócio da Devedora.

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Entre os maiores riscos, destaca-se a possibilidade de haver vulnerabilidade nos seus sistemas de tecnologia da informação, de modo que possam ocorrer interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, tais como desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de software, invasões físicas, malwares e

outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

Além disso, os sistemas de backup, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reconstituir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, a Devedora armazena informações confidenciais relacionadas às suas atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes. Sendo assim, qualquer violação dos sistemas da Devedora que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, bem como a expor a responsabilidades diversas perante os seus fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas suas atividades e reputação.

(xii) A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Conforme comentado no item “xi”, a Devedora possui, armazena, processa e utiliza dados pessoais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim. É necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Devedora seja realizada de acordo com a legislação aplicável. Especialmente em relação ao tratamento de dados pessoais, a Devedora deve observar as leis de proteção de dados e privacidade aplicáveis.

Em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018 (“**LGPD**”) que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, por meio de um conjunto de regras que impacta todos os setores da economia.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados, bem como prevê sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

A lei cria a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“**ANPD**”), responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas, em caso de descumprimento das disposições da LGPD. Após muitas discussões, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020. A aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD foi adiada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Independente da aplicabilidade das sanções administrativas da LGPD, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos, a partir da sua entrada em vigor: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes

de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Riscos relacionados ao controlador da Devedora, direto ou indireto, ou grupo de controle

(i) A Devedora não tem um acionista controlador ou grupo de controle com titularidade superior a 50% do capital votante, o que pode deixá-la susceptível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular.

A Devedora não tem um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do capital votante. Não há uma prática estabelecida no Brasil de Companhia aberta sem acionista identificado como controlador majoritário, entretanto há a possibilidade de que se formem alianças ou acordos de votos entre os acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de haver um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Devedora, esta poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégicas, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Devedora poderia ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante da Devedora pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do risco de não se atingir o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

Além disso, a Devedora e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderá ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Devedora.

Riscos relacionados aos acionistas da Devedora

Não há riscos cuja fonte sejam os acionistas da Devedora.

Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Devedora

(i) A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do outro sócio. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

(ii) Riscos relativos à operação nos Estados Unidos por meio do controle da AHS Residencial

Em 31/01/2020, a MRV Engenharia, através da MRV US, sua subsidiária integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residencial LLC ("**AHS Residencial**"), sociedade de responsabilidade limitada domiciliada na Flórida nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias. Para mais detalhes consultar o item 10.3.b no qual são especificados detalhes da operação.

Os riscos de operação da AHS Residencial são similares aos riscos que a Devedora tem na operação no Brasil. No entanto, além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e das taxas de juros que serão amplamente descritos no item 4.2, que trata sobre riscos de mercado.

Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora

(i) Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, causados por fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, podem ter um efeito adverso na imagem, nos negócios e sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil.

A Devedora adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Devedora, por vezes, dependem de fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Devedora podem ter um efeito adverso na imagem e no relacionamento com os clientes da Devedora, podendo afetar negativamente os negócios e operações, motivos pelos quais há um rigoroso processo de seleção e avaliação dos fornecedores da Devedora.

No entanto, conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora presta as garantias conforme os prazos legais sobre defeitos estruturais nos empreendimentos e a Devedora pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, há robusto provisionamento de recursos para evitar efeitos adversos relevantes na condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos da Devedora

Apesar da Devedora possuir a prática de negociar preços a serem fixados por determinados períodos, diretamente com fornecedores, podem ocorrer aumentos de preços de insumos, provocando, consequentemente, um aumento do custo de produção. O risco desta situação é maior em *commodities* e materiais sujeitos a preços represetados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores.

As principais matérias-primas que a Devedora utiliza na construção dos empreendimentos, utilizando como método construtivo predominante a parede de concreto, incluem o concreto, aço, dentre outros.

A título de exemplo, o preço do aço é bastante influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que por sua vez também é altamente correlacionado ao câmbio Dólar/Real.

O modelo do Crédito Associativo, em que a venda feita é repassada ao banco financiador durante a construção da obra, proporciona algumas vantagens como a impossibilidade de distrato após o repasse e um fluxo de caixa mais otimizado, uma vez que a Devedora recebe do banco financiador o valor correspondente ao percentual de avanço da obra. A desvantagem, porém, é o fato de a Devedora não poder repassar a inflação (INCC) para o preço de venda após o repasse, deixando a Devedora exposta a movimentos inflacionários inesperados, superiores às projeções consideradas nos orçamentos da Devedora. Em uma situação como essa, o valor de venda é fixado no momento do repasse, mas o custo de produção pode subir, em função da inflação, corroendo a margem dos produtos vendidos.

Adicionalmente, além de a Devedora estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, está, também, sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade.

Riscos relacionados aos clientes da Devedora

(i) A Devedora está sujeita a um risco de inadimplência

De acordo com a Resolução nº4676 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além das condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras, determina que a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial, sendo que poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Devido à situação descrita acima e à forma como as instituições bancárias gerenciam seus riscos no momento da avaliação das condições de crédito do cliente, é comum que a pessoa interessada em adquirir um imóvel e que precise financiá-lo necessite, também, contratar, diretamente com a Incorporadora, o financiamento de parte da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor financiado pelo Banco. Esta diferença é chamada de pró-soluto e se caracteriza por não possuir uma garantia real.

Mesmo o pró-soluto sendo uma parcela pequena do volume total do negócio, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de crédito como, por exemplo, a inadimplência, o risco de aumento nos custos de recursos captados e, neste caso, a ausência da garantia real.

A vantagem do pró-soluto, porém, é que as parcelas são corrigidas pelo INCC, no pré-chaves, ou pelo IPCA, acrescido de 1% ao mês, no pós-chaves.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, observadas certas limitações. Porém, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não poderá garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um relevante efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora, ainda que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos clientes tais condições de remuneração, de modo que podem vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

(ii) Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atua

(i) A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de Empreendimentos Residenciais para o público de baixa e média renda e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, no Brasil, e AHS, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais.

- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;
- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder a posição no mercado em certas circunstâncias.

A Devedora percebe pouca competição de grandes *players* na maioria das praças onde atua, principalmente devido ao seu posicionamento dentro do segmento de baixa renda e à grande dispersão geográfica de sua atuação.

A operação da Devedora encontra uma concorrência majoritariamente local em cada uma das cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional não são pequenas e, até hoje, nenhuma outra companhia foi capaz de fazê-lo, como a Devedora.

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, sobretudo locais, concorrem com a Devedora: (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

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, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora 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.

(iii) A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de Empreendimentos Residenciais Populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros possivelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de Empreendimentos Residenciais Populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para

financiarem suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Devedora e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Devedora, afetando adversa e significativamente as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua

(i) As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial 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 os resultados operacionais da Devedora.

(ii) O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

No passado, o Governo Federal aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou o regime de tributação com certa frequência. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que a Devedora não puder alterá-los a fim de não repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Além disso, um aumento das alíquotas 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 aos seus clientes, reduzindo a demanda por empreendimentos e/ou afetando margens da Devedora.

A Devedora e controladas atualmente apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real: Adotado pela Devedora. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a

compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

- Lucro presumido: Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET): Adotado para certos empreendimentos da Devedora e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Este Regime Especial de Tributação - RET, específico para o setor de incorporação imobiliária, assim como os demais regimes de tributação dos outros setores da economia estão sujeitos a revisões periódicas do Governo Federal. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais.

(iii) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB).

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC).

Em 1º de Janeiro de 2013 entrou em vigor, sendo então adotado pela Devedora, o pronunciamento CPC 19 (C2) para Negócios em Conjunto (IFRS 11), em que foi removido a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Desta forma, a partir desta data esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos.

Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, é possível que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante, alterar o modo como elabora as futuras demonstrações

e, consequentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos.

Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Devedora atua

(i) Riscos relacionados à atuação da Devedora nos Estados Unidos

Conforme comentado no item 4.1.d (Riscos relacionados às controladas e coligadas), a MRV passou a atuar nos Estados Unidos no início do ano de 2020, passando a deter o controle da AHS Residential.

A Devedora entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros).

(ii) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

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, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. 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.

Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da emissão da Devedora, principalmente por ter uma parte relevante das suas ações em circulação detidas por estrangeiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da Devedora, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro.

Riscos relacionados a questões socioambientais

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental 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 e 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 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.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E ÀS DEBÊNTURES / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

(i) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito e situação financeira da Devedora. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários. A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido neste Termo de Securitização.

Com base nas respectivas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, anexas ao Prospecto, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R\$6.599.000.000,00 (seis bilhões e quinhentos e noventa e nove milhões de reais). Entretanto, é possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora.

(ii) Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos: A Devedora é parte em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Devedora venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que seja parte venham a ser julgados improcedentes. Eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, penal, dentre outras, podem afetar negativamente a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.

(iii) Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(iv) Riscos de formalização e validade do lastro da Emissão. O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

(v) Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência

de um evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

(vi) Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica. O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R\$ 7,5 milhões. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

(vii) Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam, na ocorrência (i) da hipótese prevista nas Cláusulas 4.6, 4.7 e 4.8 deste Termo de Securitização; (ii) de um Evento de Vencimento Antecipado; ou (iii) de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(viii) Risco de pagamento das despesas pela Devedora. Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas e/ou não faça a recomposição do Fundo de Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(ix) Ausência de garantia no âmbito dos CRI e risco de crédito da Devedora. Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios 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.

(x) A Devedora está sujeita ao risco de inadimplência. As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência, o cliente contrata diretamente com a Devedora o financiamento desta diferença, o chamado pró-soluto. Por esse motivo, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados, impactando, ainda, na sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais da Devedora, mesmo que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(xi) A Emissora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial. A Emissora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, 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, da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

(xii) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias. O setor imobiliário brasileiro 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, sobretudo locais, concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

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, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora 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. A dificuldade de acesso a recursos financeiros acima descrita poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente as suas atividades. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial 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, bem como a sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(xiii) O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios 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.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Direitos Creditórios 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 neste Termo.

(xiv) Opinião com Ressalva no relatório dos auditores independentes da Devedora sobre as suas demonstrações financeiras. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Devedora desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R\$ 101.884 mil e R\$ 201.689 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R\$ 56.269 mil e R\$ 105.218 mil, individual e consolidado, respectivamente. Como resultado dos trabalhos de auditoria, os auditores independentes da Devedora identificaram que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros, uma vez que a Devedora reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Consequentemente, o ativo individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021, está apresentado a menor em R\$ 21.904 mil no circulante e R\$ 23.711 mil no não circulante, e R\$ 50.145 mil no circulante e R\$ 46.326 mil no não circulante, respectivamente, o passivo individual e consolidado está apresentado a menor em R\$ 28.776 mil no circulante e R\$ 31.149 mil no não circulante e R\$ 63.593 no circulante e R\$ 58.748 mil no não circulante, respectivamente, o patrimônio líquido, resultado e o resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R\$ 14.311 mil e R\$ 25.872 mil, respectivamente, e o resultado por ação básico e diluído do exercício, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R\$ 0,05. Na opinião dos auditores independentes da Devedora, exceto quanto aos efeitos do assunto acima descrito, as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Devedora em 31 de dezembro de 2021. Os efeitos da ressalva acima descrita representam 0,5% do ativo consolidado, 0,9% do passivo consolidado e 2,9% do resultado do exercício consolidado da Devedora.

RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO

(i) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento: O Contrato de Distribuição e o presente Termo de Securitização preveem diversas Condições Precedentes necessárias a serem cumpridas para aquisição das Debêntures pela Securitizadora, bem como a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, as quais devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções ordens de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

(ii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, 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 prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

(iii) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(iv) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Na hipótese de um erro operacional ou de inadimplemento pela Devedora, os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

(v) Risco da Formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI: A Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRI, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, sendo que, na data de assinatura do Termo de Securitização, as CCI ainda não estavam devidamente registradas na B3. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização relativo à Escritura de Emissão de Debêntures, às Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI, às CCI (as quais, na data de assinatura do presente Termo de Securitização, ainda não estão registradas no sistema da B3) e aos CRI pela Devedora, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, durante a vigência dos CRI, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, das CCI dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou dos CRI e, no limite, podem provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de

Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

(vi) Inadimplemento ou descasamento de taxas: Os CRI têm seu lastro nas Debêntures, os quais são oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários originados pela Devedora, cujo valor deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos titulares de CRI, durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

(vii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora será responsável pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito neste Termo. Adicionalmente, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

(viii) Ausência de Coobrigação da Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(ix) Riscos relacionados à legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

(x) Baixa Liquidez e Volatilidade do Mercado Secundário: Os mercados de capitais brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais

mercados de capitais americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(xi) 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.

(xii) Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços: Durante o processo de estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações com valores mobiliários, a Emissora e a Devedora contrataram fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

(xiii) Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

(xiv) Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora: Conforme previsto na MP 1.103, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. 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).

(xv) Não será emitida carta conforto por 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 dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.

(xvi) Liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado das Debêntures, bem como de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Portanto, em linha com a estrutura da Emissão, o Termo de Securitização estabelece que, em tais hipóteses, haverá o resgate antecipado dos CRI. A Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular de CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e/ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao resgate antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que o resgate antecipado dos CRI e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o resgate antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou dos eventos de resgate antecipado dos CRI, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** 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 alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xvii) Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária dos CRI e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal (Taxa Substitutiva). Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária dos CRI, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, 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 tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

(xviii) Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria. Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto à Emissora e à Devedora, tendo sido somente analisado, para fins de diligência, os documentos disponibilizados pela Emissora e pela Devedora que são usualmente analisados em operações semelhantes de mercado da Emissora e da Devedora, tais como: (i) documentos societários, em relação à Emissora e à Devedora; (ii) certidões legais e/ou certidões de distribuidores de processos, em relação à Emissora e à Devedora; (iii) determinados contratos financeiros visando identificar a necessidade de autorizações de credores e/ou eventuais restrições à realização da emissão, em relação à Devedora; e (iv) os processos judiciais, administrativos e demais contingências relevantes da Devedora existentes até a data deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o processo auditoria jurídica não envolve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística da Devedora e da Securitizadora.

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências da Devedora e da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xix) Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora. As informações do formulário de referência da Securitizadora 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 Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xx) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, que (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI, (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário; e (c) o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (c.i) alteração na taxa SELIC; (c.ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c.iii) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série 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 Securitizadora e/ou dos Coordenadores, 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.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(xxi) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, Investidores considerados Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

(xxii) Risco operacional e risco de fungibilidade: A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções, de modo que alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

(xxiii) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

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/5805-BD54-8221-CB44> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 5805-BD54-8221-CB44



Hash do Documento

B1EA441543078BB6BE2D552BC505907FDD71801F84D7E27ECD3A636C8AC9C9F8

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/07/2022 é(são) :

- ☒ Karine Simone Bincoletto (Signatário) - 350.460.308-96 em
06/07/2022 20:44 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Henrique Botani (Signatário) - 224.171.888-21 em
06/07/2022 19:54 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Silvia Caroline Moi (Testemunha) - 434.086.888-42 em
06/07/2022 19:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marcelle Motta Santoro (Signatário) - 109.809.047-06 em
06/07/2022 19:22 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alan Rogerio Da Silva Torquato (Testemunha) - 139.888.478-28
em 06/07/2022 19:15 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400, ARTIGO 2º, INCISO IX,
DA RESOLUÇÃO CVM 60, E ITEM VIII DO ARTIGO 2º, DO SUPLEMENTO A DA RESOLUÇÃO CVM 60**

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta 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 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 32ª Emissão, em até duas séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que 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, em que a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto no artigo 24 a 31 da MP 1.103;
- (ii) nos termos da MP 1.103, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**");
- (iii) com base na declaração da Devedora, verificou que os direitos creditórios objeto de reembolso de reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação;
- (iv) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A."*, celebrado nesta data; e
- (v) o registro de emissor de valores mobiliários, categoria B, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: _____

Nome: _____

Cargo:
CPF/ME:

Cargo:
CPF/ME:

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0011-78, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários 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 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

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

Coordenador Líder

Nome: Fabricio Cunha de Almeida

Cargo: Diretor

Nome: Bernardo Amaral Botelho

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 5º DA RESOLUÇÃO CVM 17

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Endereço: Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 32ª
Número da Série: 1ª e 2ª
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade de CRI: 550.000 (quinhentos e cinquenta mil)
Espécie: Quirografária
Forma: Nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, 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.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

MRV & CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO
PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI 10.931**

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no , inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado, em 06 de julho de 2022, entre a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários 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 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), a Instituição Custodiante e a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio da qual foram emitidas as Cédula de Crédito Imobiliário da 1ª série, número 001 (“**CCI 001**”) e da 2ª série, número 002 (“**CCI 002**”) e, em conjunto com a CCI 001, “**CCI**”, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“**Lei 10.931**”), que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Emissora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A. (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória 1.103, de 15 de março de 2022 (“**MP 1.103**”), regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

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

Nome: Sonia Regina Menezes
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 085.575.688-86

Nome: Bruna Souza Noel
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 219.715.008-10

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

6 de julho de 2022

Resumo

- As 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de Certificados de Recebíveis do Imobiliários (CRIs) da **True Securitizadora S.A.** (TrueSec) serão lastreadas por debêntures devidas pela MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) e representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).
- Em 6 de julho de 2022, a S&P Global Ratings atribuiu o rating preliminar 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a MRV como única devedora. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da MRV.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 6 de julho de 2022 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de CRIs da TrueSec.

A transação será lastreada por debêntures devidas pela MRV. O rating preliminar se ampara em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, a qual indica a qualidade de crédito da MRV como devedora das obrigações. Entendemos que as debêntures que lastreiam os CRIs possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da MRV.

A MRV é uma incorporadora brasileira com foco em residências populares enquadradas no programa federal de habitação Casa Verde e Amarela, além de estar presente nos segmentos de média renda, loteamento e locação residencial. A capacidade operacional da empresa, em conjunto com sua vasta plataforma de produtos oferecidos, se traduz em um negócio bem fortalecido no mercado local. Para mais informações, consulte o relatório listado na seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

O montante total da emissão será de R\$ 550 milhões, dividido em duas séries, conforme demanda definida durante o processo de *bookbuilding*. O valor unitário de ambas as séries terá atualização monetária pelo IPCA. Os juros remuneratórios da 1ª série serão limitados à maior taxa entre (i) o Tesouro IPCA + 2030 (Notas do Tesouro Nacional com vencimento em 2030) acrescido de um *spread* de 0,70% ao ano ou (ii) 5,80% ao ano. Para a 2ª série, os juros remuneratórios serão limitados à maior taxa entre (i) o Tesouro IPCA + 2032 (Notas do Tesouro Nacional com

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

Jose Coballasi
Cidade do México
52 (55) 5081-4414
jose.coballasi@spglobal.com

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

vencimento em 2032) acrescido de um *spread* de 0,85% ao ano ou (ii) 6,05% ao ano. As taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de *bookbuilding*.

O pagamento dos juros dos CRIs será semestral para ambas as séries e o do principal será feito em três parcelas anuais nos três anos finais da transação, de acordo com o cronograma de pagamentos da transação.

Fundamentos

O rating preliminar 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 que têm a MRV 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 preliminar 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, e a MRV é obrigada a recompor esse fundo e a arcar com 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, uma vez que 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, como única devedora, a MRV buscará mitigar os riscos se a qualidade de crédito de alguma contraparte se deteriorar. Portanto, acreditamos que a estrutura dos CRIs mitiga os riscos 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 ao patrimônio da emissora. Ainda assim, a estrutura de 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 preliminar depende da qualidade de crédito da MRV 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 MRV.

RESUMO DA AÇÃO DE RATING

TRUE SECURITIZADORA S.A.				
Instrumento	De	Para	Montante Preliminar* * (em R\$)	Vencimento Legal Final
1ª série da 32ª emissão de CRIs	Não classificada	brAAA (sf) preliminar*	550 milhões	8 anos após a emissão
2ª série da 32ª emissão de CRIs	Não classificada	brAAA (sf) preliminar*		10 anos após a emissão

* O rating é preliminar, uma vez que a documentação final com seus respectivos suplementos ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

** O montante total da emissão poderá ser elevado em até 20% por meio de lote adicional.

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.

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

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 Q3 2022: Resilient So Far This Year, With Tougher Conditions Ahead*, June 27, 2022
- *Latin America Structured Finance Outlook 2022: Expectations Are For Flat Issuance And Stable*
- [Análise Detalhada: MRV Engenharia e Participações S.A.](#), 27 de outubro 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 reflète 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 preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

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, completitude, 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/usratingfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII
EMPREENDIMENTOS LASTRO

MRV & CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES

Descrição dos Imóveis Lastro

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM

E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves - MG	Não	OK	Parcial	SIM
H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
E606	RESIDENCIAL DOS LÍRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM

CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
MQ02	MRV XC INCORPORACO ES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N. 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAÇ	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM

									Teresina - Piauí				
LOTE COMPLEMENTAR R\$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	1º Registro de Imóveis de São Luís - MA	Não	OK	NÃO	SIM

Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão para cada um dos Imóveis Lastro:

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021

Residencial	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R\$ 550.000.000,01	

ANEXO XIV

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS
ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2020, 2021 E AOS TRIMESTRES ENCERRADOS EM MARÇO E JUNHO DE 2022

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **2019:** <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/b69659f3-8d62-4e4b-9c15-b34b61eb32b8?origin=1>
- **2020:** <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/1a0275fb-90a7-f4a4-86be-b7de142e1204?origin=1>
- **2021:** <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/7b37308a-23e6-b4b5-9fe0-ed3921a9d914?origin=1>
- **1T22:** <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/5736fe77-8ecf-1ce1-24f1-fe09ca2ee409?origin=1>
- **2T22:** <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/d13bb754-dcc4-c9ae-7a49-be5366700c3f?origin=2>
- **ER 2T22:** <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1006568>
- **ITR 2T22:** <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/fd265e69-1039-9e2a-b29a-15a0ad1cd5f9?origin=2>
- **ITR 2T22:** <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=119489&CodigoTipoInstituicao=1>

MRV&CO



PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 32ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS